



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 160

Nikšić, 26.06.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Rakočević Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Čađalica, koju čini katastarska parcela broj 670/3 KO Straševina u zahvatu Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Rakočević Milošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta - stambenog objekta na lokaciji Čađalica, koju čini katastarska parcela broj 670/3 KO Straševina u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 1161 od 27.12.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-160 od 20.06.2024. godine, investitor Rakočević Miloš iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - stambenog objekta, na lokaciji Čađalica, koju čini katastarska parcela broj 670/3 KO Straševina u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1161 od 27.12.2023. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva „INGPOINT” DOO Nikšić iz Nikšića, odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 670/3, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 508,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 1164 KO Straševina - prepis, potes Čađalica, kao svojina Rakočević Miloša, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je suvlasnik

- kat. parcele 670/4, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 140,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 1165 KO Straševina - prepis, potes Čađalica, kao susvojina Rakočević Miloša, u obimu prava 1/5, Zečević Nade u obimu prava 2/5, Milović Vere u obimu prava 2/5, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- kat. parcele 669/6, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 402,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 1166 KO Straševina - prepis, potes Čađalica, kao susvojina Nikčević Anke u obimu prava 2/5, Rakočević Miloša u obimu prava 1/5, Zečević Nade u obimu prava 1/5, Milović Vere u obimu prava 1/5, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-3 od 16.05.2024. godine, izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 670/3 KO Straševina, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekat, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 670/3 KO Straševina se nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta ulice u naselju UL. Obreške.

Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 670/3 KO Straševina, saobraćajno je povezana sa Ul. Obreškom preko katasatrskih parcela 670/4, 669/6 i 650/6 KO Starševina.

Katastarska parcela broj 670/4 KO Straševina upisana je u LN 1165 KO Straševina, u susvojini: Rakočević Miloš u obimu prava 1/5, Zečević Nada u obimu prava 2/5, Milović Vera u obimu prava 2/5, način korišćenja – livada 3. klase.

Katastarska parcela broj 669/6 KO Straševina upisana je u LN 1166 KO Starševina, u susvojini: Nikčević Anke u obimu prava 2/5, Rakočević Miloša u obimu prava 1/5, Zečević Nade u obimu prava 1/5, Milović Vere u obimu prava 1/5, način korišćenje – voćnjak 3. klase.

Katastarska parcela broj 650/6 KO Starševina upisana je u LN 904 KO Starševina, u susvojini Nikčević Anke u obimu prava 2/5, Zečević Nade u obimu prava ¼, Milović Vera u obimu prava ¼, način korišćenja – voćnjak 3 klase, sa zabilješkom u opisu prava: Pravo službenosti UPIS PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA U NAJŠIREM MOGUĆEM OBIMU BEZ NAKNADE PREKO KAT.PARCELE 650/6 VOĆNJAK 3.KLASE P=44M2 (POSLUŽNO DOBRO) U **KORIST KAT.PARCELE 670/3 LIVADA 3.KLASE P=508M2**, 670/4 LIVADA 3.KLASE P=140M2 I 669/6 VOĆNJAK 3.KLASE P=402M2 (POVLASNO DOBRO) UZZ 1361/2023 OD 07.12.2023. GODINE NOTAR LJUBIŠA MARKOVIĆ

Ulica Obreška (katastarska parcela broj 1401 KO Starševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 220. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je satavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list CG-opštinski propisi”, broj 36/15).”

– mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekat, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 670/3 KO Straševina priključiti preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 670/4 KO Starševina.”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR 7” DOO Nikšić iz Nikšića, od 10.06.2024. godine, kojom se potvrđuje da katastarska parcela 670/3 upisana u LN 1164 KO Straševina čini predmetnu lokaciju, koja u saobraćajnom smislu povezana preko katastarskih parcela: 670/4 koja je upisana u LN br. 1165 kao livada 3 klase u suvlasništvu Rakočević Miloša, Zečević Nade, Milović Vere; 669/6 upisane u LN 1166 kao voćnjak 3. klase u suvlasništvu Rakočević Miloša, Zečević Nade, Milović Vere, Nikčević Anke; 650/6 koja je upisana u LN br. 904 kao voćnjak 3. klase u suvlasništvu Zečević Nade, Milović Vere, Nikčević Anke i preko koje postoji pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele 670/3. Sa katastarskom parcelom 697 koja je upisana u LN br. 500 kao javni putevi u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 670/3 KO Straševina nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine SMG-stanovanje malih gustina sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 203,20 m²);
- Maksimalan indeks izgrađenosti je 0,8, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 406,40 m²);
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže, spratnost P+1+Pk;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;

- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije na kojoj je predviđeno građenje stambenog objekta je 508,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,30, (ostvorena - projektovana zauzetost 150,68 m²)
- indeks izgrađenosti 0,55, (ostvorena - projektovana BRGP 280,02 m²)
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Rakočević Miloša iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Čađalica, koju čini katastarska parcela broj 670/3 KO Straševina u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1161 od 27.12.2023. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Rakočević Milošu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 670/3 KO Straševina u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Rakočević Miloš, J
- 1 x „INGPOINT“ D.O. metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a