



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 210

Nikšić, 09.09.2024. 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 Sekulić Miluna iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji potes Kličevo, koju čini kat. parcela broj 673/4 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Sekulić Milunu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji potes Kličevo, koju čini kat. parcela broj 673/4 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 – 849 od 09.08.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-210 od 04.09.2024. godine, investitor Sekulić Milun iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini kat. parcela broj 673/4 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 849 od 09.08.2024. 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 gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji 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 preduzeća „KAT“ D.O.O. 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).

Kat. parcela broj 673/4 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

kat. parcele 673/4, koju čini njiva po kulturi 3. klase površine 700,00 m², upisana u list nepokretnosti broj 3405 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, kao svojina Sekulić Miluna u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-623 od 28.08.2024. godine, za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 673/4 KO Kličevo, na opštinski put ulicu – Ulicu Trebješku, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji stambenog objekta, na kat. parceli 673/4 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta – Ulicu Trebješku, na katastarskoj parceli 4303 KO Kličevo.

Lokacija na radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli 673/4 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sa Ulicom Trebješka, preko prilaznih puteva na katastarskim parcelama 673/5, 675 i 651 KO Kličevo.

Katastarska parcela 673/5 KO Kličevo, upisana je u LN 1682 KO Kličevo, u svojini Šćepanović Željka u obimu prava 1/1, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist k.p. 673/4 KO Kličevo.

Katastarska parcela 675 KO Kličevo, upisana je u LN 1683 KO Kličevo, u susvojini Šćepanović Željka u obimu prava 1/4, Šćepanović Miodraga u obimu prava ¼, Šćepanović Miomira u obimu prava ¼ i Glušice Novice u obimu prava ¼, način korišćenja – ne kategorisani putevi.

Katastarska parcela 651 KO Kličevo, upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja ulice.

Dostavljen je Ugovor o poklonu nepokretnosti UZZ 238/2024 od 28.08.2024. godine, ovjeren od notara Kostić Lele, u kojem se na listu nepokretnosti 1683 KO Kličevo, utvrđuje da je premet poklona prenos prava svojine od po 1/16 idealnih dijelova sa Poklonodavca – Šćepanović Željka na Poklonoprimec – Pavićević Sašu, Sekulić Miluna i privredno društvo EL-FON K.D. Nikšić, na nepokretnosti upisanoj u A listu lista nepokretnosti 1683 KO Kličevo : k.p. 675, ne kategorisani putevi,

na kojoj je u B listu predmetnog lista nepokretnosti Poklonodavac upisan sa $\frac{1}{4}$ idealnog dijela prava svojine.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 673/4 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na k.p. broj 673/5 KO Kličevo.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO - KOMPAS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od septembra 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna lokacija k.p. 673/4 KO Kličevo, svojina Sekulić Miluna, čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta, površine 700,00 m². Lokacija je saobraćajno povezana na Ulicu Trebješku, (k.p. 4303 KO Kličevo), preko k.p. broj 673/5 KO Kličevo (sa upisanim pravom službenosti prolaza), zatim 675 KO Kličevo (investitor suvlasnik parcele) kao i 651 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, način korišćenja ulice.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 673/4 KO Kličevo nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 700,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,16, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 109.80 m²)
- indeks izgrađenosti 0,16, (ostvarena - projektovana BRGP 109.80 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Sekulić Miluna iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji potes Kličevo, koju čini kat. parcela broj 673/4 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 849 od 09.08.2024. 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 PUP-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 stav1 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 na idejno rješenje investitoru Sekulić Milunu iz Nikšića, za izgradnju objekta porodičnog stanovanja, na na lokaciji potes Kličevo, koju čini kat. parcela broj 673/4 KO Kličevo, u

zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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“ broj 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 Sekulić Milun, S

1 x „KAT“ DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, Zg

br.1, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a