



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 169

Nikšić 10.07.2024. 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 Simić velimira iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 824/2 i 825/1 KO Rubeža, 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 **Simić Velimiru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 824/2 i 825/1 KO Rubeža, 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 07-350-443 od 24.05.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-169 od 04. 7.2024. godine, investitor Simić Velimir iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj broj 824/2 i 825/1 KO Rubeža u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-443 od 24.05.2024. 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kojim 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 „KAT“ D.O.O.Nikšić, pa 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 824/2, koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 25,00 m²;
- kat. parcele 825/1, koju čini po kulturi voćnjak 2. klase, površine 499,00 m²;

upisana u posjedovni list broj 1910 KO Rubeža, potes Dragova Luka, kao posjedništvo Simić Velimira u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-452 od 25.06.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izvođenje radova na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 824/2 I 825/1 KO Rubeža na opštinski put, ulicu u naselju-Ul. Dragovolučku XVI.

- Postojeće stanje-lokacija: "Lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 824/2 I 825/1 KO Rubeža se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta, ulicu u naselju-Ul. Dragovolučku XVI.

Ulica Dragovolučka XVI (na katastarskoj parceli broj 821 KO Rubeža upisana je u PL 261, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –put četvrtog reda) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 107. pod nazivom Dragovolučka XVI, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl.list CG – opštinski propisi", broj 36/15)".

- Mjesto i način priključenja: Lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 824/2 I 825/1 KO Rubeža, priključiti preko jednog priključka, na opštinski put, ulicu u naselju – Ul. Dragovolučka XVI".

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO - KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od juna 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetne parcele: k.p. 824/2 i 825/1 KO Rubeža (sopstvenik-posjednik Simić Velimir) u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, čine lokaciju za izgradnju (ukupne površine 524,00 m²).

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeden preko katastarske parcele broj 821 KO Rubeža (Crna Gora – sopstvenik – posjednik, a na raspolaganje Opština Nikšić) – način korišćenja – put četvrtog reda.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 824/2 i 825/1 KO Rubeža, nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele SS-stanovanje srednjih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, u određenim djelovima područjima mogu se formirati manji blokovi višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- Minimalna širina fronta parcele je za objekte porodičnog stanovanja 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300,00 m², a za objekte višeporodičnog stanovanja 600,00 m²;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, (maksimalna površina pod objektom 209,60 m²);
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,2, (maksimalna bruto građevinska površina 628,80 m²);
- Kompatabilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti:
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- površina lokacije je 524,00 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 155.22 m²)
- indeks izgrađenosti 0,32, (ostvorena - projektovana BRGP 155.22 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Simić Velimira iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 824/2 i 825/1 KO Rubeža u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-443 od 24.05.2024. 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.

Smjernicama 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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Simić velimiru iz Nikšića, na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj broj 824/2 i 825/1 KO Rubeža 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 „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 Simić Velimir,

1 x „KAT“ DOO

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a