



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 136

Nikšić, 04.10.2023. 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), 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 Šljivančanin Andreja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini kat. parcela broj 2263/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Šljivančanin Andreju iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 2263/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 – 694 od 17.08.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-136 od 29.09.2023. godine, investitor Šljivančanin Andrej iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 2263/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350– 694 od 17.08.2023. 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 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 "KONTRAST STUDIO" D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 2263/2 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

- kat. parcele 2263/2, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 747,00 m², upisane u "A" listu LN 3335 KO Kličevo - prepis, kao svojina Šljivančanin Andreja, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja..

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-525/1 od 03.10.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na kat. parceli 2263/2 KO Kličevo, nalazi se pored ulice u naselju – Ul. Trgovačka (katastrska parcela 4289 KO Kličevo), u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

Lokacija za građenje novog stambenog objekta na kat. parceli 2263/2 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sjedne strane preko nekategorisanog puta na kat. parcelamabroj 2263/3 i 2264/13 KO Kličevo, a sa druge strane preko katastarske parcele broj 2264/9 KO Kličevo sa Ul. Trgovačka.

Katastarske parcele broj 2263/3, 2264/13, 2264/9 KO Kličevo, upisane su u LN 1262 KO Kličevo, u svojini Barović Miljana, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi i livada 3. klase.

Katastrska parcela 2264/9 KO Kličevo upisana je sa pravom službenosti- pravo stvarne službenosti prolaza bez naknade u korist svakidašnjeg vlasnika povlasnog dobra označenog kao katastarska parcela broj 2263/2 KO Kličevo, svojina Šljivančanin Andreja, širinom od 4,0 m., na mjestu koje najmanje šteti poslužnom dobru, pješke i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba UZZ br. 66/2019 od 06.03.2020. godine.

Katastarska parcela broj 4289 KO Kličevo, upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice”.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli na kat. parceli 2263/2 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka (preko putnog zemljišta) na nekategorisani put na k.p. 2263/3 KO Kličevo i/ili preko katastarske parcele 2264/9 KO Kličevo, na Ul. Trgovačku.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2263/2 KO Kličevo, nalazi IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMG-stanovanje manje gustine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina osnove objekta 298,80 m²);
- indeks izgrađenosti 0,8, (maksimalna bruto građevinska površina 597,60 m²);
- spratnost objekata je 3 nadzemne etaže (max.);
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice
- Najmanje 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 linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 747,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,21 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 153,40 m²), indeks izgrađenosti 0,21 (BRGP 153,40 m²), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Šljivančanin Andreja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 2263/2, upisanoj u list nepokretnosti broj 3335 KO Kličevo, svojina Šljivančanin Andreja, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 694 od 17.08.2023. 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 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 Šljivančanin Andreju iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čini kat. parcela broj 2263/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća "KONTRAST STUDIO" D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).



Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Šljivančanin Andrej

1 x "KONTRAST STUDIO" D.O.O. Podgorica, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 13, Podgorica

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a