



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 182

Nikšić, 01.12.2023. 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 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 Spasojević Sloba iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 372/2 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) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Spasojević Slobu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 372/2 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 07-350-833 od 25.09.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-182 od 28.11.2023. godine, investitor Spasojević Sloba iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 372/2 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 07-350-833 od 25.09.2023. 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 „KOV ATELJE” 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 372/2, koju čini zemljište pod objektom pomoćne zgrade površine 48,00 m² i pašnjak po kulturi 1. klase površine 509,00 m²

upisana u “A” listu lista nepokretnosti broj 1161 KO Straševina, od 28.09.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10309/2023. godine, potes Straševina, svojina Spasojević Sloba u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR 7” DOO Nikšić iz Nikšića, od 22.11.2023. godine, kojom se potvrđuje da katastarska parcela 372/2 upisana u Listu nepokretnosti broj 1161 KO Straševina u vlasništvu Spasojević Sloba po kulturi pomoćni objekat br. 2 površine 48,00 m², pašnjak po kulturi 1. klase površine 509,00 m², čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu, preko katastarskih parcela 372/4 po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Spasojević Desanke i Spasojević Sloba u obimu prava 1/2, koja je upisana u listu nepokretnosti broj 1162 KO Straševina, 375/1 koja je u vlasništvu Spasojević Sloba upisana u listu nepokretnosti broj 1161 KO Straševina, povezana sa katastarskom parcelom 1400/2 u vlasništvu Crna Gora-Opština Nikšić po kulturi javni putevi upisana u listu nepokretnosti br. 500 KO Straševina.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-613 od 13.10.2023. godine navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novog objekta-stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 372/2 KO Straševina nalazi se 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. Budoška.

Uvidom u katastarske podatke Uprave za nekretnine Crne Gore i skicu održavanja katastra nepokretnosti (koja je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-833 od 25.09.2023. godine izdatih od Sekretarijata uređenja prostora i zaštite životne sredine), urađenu i ovjerenu od društva za izvođenje geodetskih radova i usluga d.o.o. "NAVSTAR 1" utvrđeno je da:

- je lokacija na katastarskoj parceli broj 372/2 KO Straševina povezana preko katastarskih parcela broj 372/4 i 375/1 KO Straševina sa opštinskim putem-ulicom u naselju Ul. Budoška (katastarska parcela broj 1400/2 KO Starševina).
- Katastarska parcela broj 372/4 KO Straševina upisana je u LN 1162 KO Straševina u susvojini Spasojević Sloba u obimu prava 1/2, način korišćenja nekategorisani putevi;
- Katastarska parcela broj 375/1 KO Starševina upisana je u LN 1161 KO Starševina u svojini Spasojević Sloba u obimu prava 1/1, način korišćenja- njiva 3. klase; livada 3. klase i voćnjak 3. klase.
- Katastarska parcela broj 375/1 KO Straševina priključena je na Ul. Budošku.
- Katastarska parcela broj 375/1 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Starševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi. Takođe, upisana je pod rednim brojem 76. pod nazivom Ul. Budoška u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list CG-opštinski propisi", broj 36/15)."

– mjesto i način priključenja: "Lokacija za građenje novog objekta-stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 372/2 KO Straševina priključiti na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 372/4 KO Straševina. U projektu prikazati mjesto i način priključenja,"

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 372/2 KO Straševina nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine SMS-stanovanje malih gustina sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima)
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- 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 (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0 m;
- 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.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcele) 557,00 m².

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;

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;

Na katastarskoj parceli 372/2 KO Straševina, nalaze se i već postojeći objekat (pomoćna zgrada, broj zgrade 2) i projektant je površinu navedenog objekta primjenio na osnovu lista nepokretnosti i geodetske podloge urađene od strane firme "NAVSTAR 7" DOO Nikšić iz Nikšića. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indeksa izgradjenosti i zauzetosti zadatih UT uslovima.

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

Ostvareni parametri (sa postojećim objektom na navedenoj kat. parceli) u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,20 (ostvarena - projektovana zauzetost $113,40 \text{ m}^2$, od toga planiranog stambenog objekta – $65,40 \text{ m}^2 + 48,00 \text{ m}^2$ - postojećeg objekta br.2),
- indeks izgrađenosti 0,20 (BRGP planiranog stambenog objekta – $113,40 \text{ m}^2 + 48,00 \text{ m}^2$ - postojećeg objekta br.2),
- spratnost planiranog objekta je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Spasojević Sloba iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 372/2, upisane u list nepokretnosti broj 1161 KO Straševina, svojina Spasojević Sloba, u obimu prava1/1, 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 UP/Io 07-350-833 od 25.09.2023. 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 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 investitoru Spasojević Slobu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 372/2 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 „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić, u pogledu

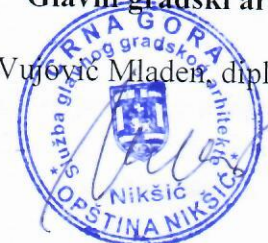
usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

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), 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).

Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Spasojević Slobodan
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, ul. Krsta Kostića, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a