



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 73

Nikšić, 08.04.2024. 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 Šurbatović Gorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, prejektovanog na katastarskoj parceli broj 1785/2 KO Ozrinići, 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 **Šurbatović Goranu iz Nikšića, daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju individualnog stambenog objekta, na lokaciji Ornica, koju čini katastarska parcela broj 1785/2 KO Ozrinići, 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 – 896 od 10.10.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-73 od 05.04.2024. godine, investitor Šurbatović Goran iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Ornica, koju čini katastarska parcela broj 1785/2 KO Ozrinići, 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 dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje, jer je u idejnom rješenju na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 51 od 11.03.2024. godine, nagib krovnih ravni planiran na 25°, a po novom idejnom rješenju planirani nagib krova je 35°. Objekat spratnosti P+Pk. Osnova prizemlja i potkrovlja - funkcija, oblik krovnih ravni, materijalizacija objekta ostala je nepromjenjena.

Šurbatović Goran iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-73 od 05.04.2024. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji na lokaciji Ornica, koju čini katastarska parcela broj 1785/2 KO Ozrinići, , 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 – 896 od 10.10.2023. 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 projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i 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 1785/2, koju čini po kulturi njiva 5. klase, površine 1100,00 m² posjedništvo Šurbatović Gorana, u obimu prava 1/1, upisana u posjedovni list broj 1344 KO Ozrinići, od 30.01.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-644/2024, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-672 od 27.10.2023. godine izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1785/2 KO Ozrinići navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1785/2 KO Ozrinići nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1803 KO KO Ozrinići, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Kat. parcela broj 1803 KO KO Ozrinići, upisana je u PL 145 KO Ozrinići, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put IV reda.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za za radove na izgradnji novog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1785/2 KO Ozrinići, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli br. 1803 KO KO Ozrinići.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića od 08.11.2023. godine, da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko kat. parcele 1803, a vlasnik odnosno naosilac prava je Crna Gora. Način korišćenja parcele je put IV reda.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO - poljoprivredne površine – obradivo zemljište, sa definsanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namjenjenu za izgradnju stambenih objekata;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 330,00 m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 660,00 m²)
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- površina lokacije za gradnju 1100,00 m²;

Uvidom u projektnu dokumentaciju, u dostavljenom idejno rješenje, u konstatovano je da je planirana izgradnja individualnog stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija: građevinska linija objekta je na 5,0 m od regulacije ulice, građevinska linija novog objekta – rastojanje objekta od bočnih granica parcele i zadnje granice parcele je 3m.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,14, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 161,47 m²)
- indeks izgrađenosti 0,27, (ostvarena - projektovana BRGP 294,69 m²)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Šurbatović Goranu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Ornica, koju čini katastarska parcela broj 1785/2 KO Ozrinići, 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 – 896 od 10.10.2023. 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.

Smjernicama 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.

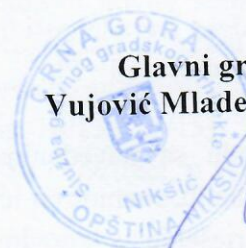
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Šurbatović Gorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju za izgradnju individualnog stambenog objekta, na lokaciji Ornica, koju čini katastarska parcela broj 1785/2 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić, projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 73 od 08.04.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 51 od 11.03.2024. godine.

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 uprave, 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 Šurbatović Goran, Ul. [redacted]
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. [redacted] alurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a