



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 189

Nikšić, 05.08.2024. 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 Tomanović Miroslava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1169/17 KO Kličevo 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 **Tomanović Miroslavu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1169/17 KO Kličevo 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 07-350-438 od 23.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-189 od 02.08.2024. godine, investitor Tomanović Miroslav iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1169/17 KO Kličevo 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 07-350-438 od 23.04.2024. 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 „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 1169/17, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 600,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 3397 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, , kao svojina Tomanović Miroslava, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

Tomanović Miroslav iz Nikšića je dostavio ovoj Službi Ugovor o poklonu UZZ BR 758/2024 ovjeren od notara Ljubiše Markovića dana 18.07.2024. godine. Predmetnim ugovorom poklonodavac Matović Radojka, koja je suvlasnik katastarskih parcela broj 1170/3 i 1170/4 KO Kličevo upisanih u LN 1826 KO Kličevo, od 18.07.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-24758/2024, u obimu prava 1/3, način korišćenja – nekategorisani putevi, prenijela je pravo susvojinu u obimu prava 1/6, na navedene nepokretnosti poklonoprimcu Tomanović Miroslavu.

U Saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-325 od 19.07.2024. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli 1169/17 KO Kličevo na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Straševska IV, navedeno je: navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1169/17 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), koja je saobraćajno povezana preko prilaznih puteva na katastarskim parcelama broj 1169/5, 1169/19, 1170/3 i 1170/4 KO Kličevo sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Straševska IV.

Katastarska parcela broj 1169/5 KO Kličevo upisana je u LN 3068 KO Kličevo u susvojini Tomanović Miroslav u obimu prava ½, način korišćenja nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 1169/5 KO Kličevo upisana u LN 3068 KO Kličevo u susvojini Tomanović Miroslav u obimu prava ½, način korišćenja nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 1169/19 KO Kličevo upisana je u LN 3371 KO Kličevo u susvojini Tomanović Miroslav u obimu prava 1/2, način korišćenja nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 1170/3 i 1170/4 KO Kličevo upisane su u LN 1826 KO Kličevo u susvojini: Glušica Branke u obimu prava 1/6, Matović Radojke u obimu prava 1/3, Zdravković Stanislava u obimu prava 1/6, Kecman Vjencislava u obimu prava 1/6 i Pavlović Zorice u obimu prava 1/6, način korišćenja -nekategorisani putevi.

Tomanović Miroslav iz Nikšića je priložio ovom sekretarijatu Ugovor o poklonu UZZ BR 758/2024 ovjeren od notara Ljubiše Markovića dana 18.07.2024. godine. Predmetnim ugovorom poklonodavac Matović Radojka, koja je suvlasnik katastarskih parcela broj 1170/3 I 1170/4 KO Kličevo upisanih u LN 1826 KO Kličevo, u obimu prava 1/3, način korišćenja – nekategorisani putevi, prenjela je pravo susvojinje u obimu prava 1/6, na navedene nepokretnosti poklonoprincu Tomanović Miroslavu.

Ul. Straševska IV upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 282. U Registar opštinskih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sasatavni dio Odluke o opštinskim I nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 36/15).”

- mjesto i način priključenja: “Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1169/17 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka na prilazni put na katastarskim parcelama broj 1169/5, 1169/19 KO Kličevo.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1169/17 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa defisanim 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 satnovanja 16 m, a za objekte višeporodičnog satnovanja 25;
 - Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za 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 240,00 m²);
 - Maksimalni idenks izgrađenosti je 1,2. (maksimalna bruto građevinska površina 720,00 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 na kojoj je predviđena izgradnjaj objekta je 600,00 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 0,15, (ostvarena - projektovana zauzetost 91,20 m²)
- indeks izgrađenosti 0,15, (ostvarena - projektovana BRGP 91,20 m²)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tomanović Miroslava iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1169/17 KO Kličevo, 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 07-350-438 od 23.04.2024. 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 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.

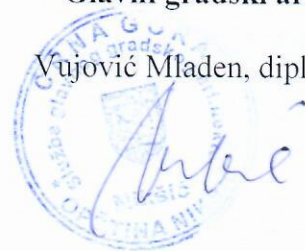
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Tomanović Miroslavu iz Nikšića, na idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1169/17 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 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 Tomanović Miroslav,
- 1 x „ARHILINE“ DOO N
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a