



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 179

Nikšić, 28.11.2023. 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 Zoranić Aleksandra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/9, 149/21 i 158/1 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 **Zoranić Aleksandru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 149/9, 149/21 i 158/1 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 br. 07-350 – 689 od 15.08.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-179 od 24.11.2023. godine, investitor Zoranić Aleksandar iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/9, 149/21 i 158/1 KO Kličevo, potes Pod Trebjesom 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 689 od 15.08.2023. 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 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 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 149/9, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 636,00 m²
- kat. parcele 149/21, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 20,00 m²
- kat. parcele 158/1, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 34,00 m²

upisane su u LN 3333 KO Kličevo od 10.08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8490/2023. godine, potes Pod Trebjesom kao svojina Zoranić Aleksandra u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prema LN 1249 u G listu upisano je trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko k.p. 1496/6 po kulturi nekategorisani putevi u korist parcele broj 149/9, 149/2 i 158/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-524 od 08.09.2023. godine izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 149/9, 149/21 i 158/1 KO Kličevo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored ulice u naselju-UL. Trebješka (katastarska parcela broj 4303 KO Kličevo).

Lokacija je saobraćajno povezana sa UL. Trebješkom preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 149/6 KO Kličevo. Katastarska parcela broj 149/6 KO Kličevo upisana je u LN 1249 KO Kličevo, u obimu prava 1/2, način korišćenja –nekategorisani putevi, sa pravom službenosti- upis trajnog prava službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez nakande u korist katastarske parcele broj 149/9 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 4303 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice. Takođe, upisana je pod rednim brojem 328 pod nazivom UL. Trebješka u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG”-opštinski propisi, br. 36/15”).

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 149/9, 149/21 i 158/1 KO Kličevo, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 149/6 KO Kličevo. U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "MIDIS CO" d.o.o. Nikšić iz Nikšića od avgusta 2023. godine, da predmetnu lokaciju vlasništvo Zoranić Mita Aleksandra u obimu prava 1/1, čin KP 149/9 KO Kličevo u površini od 636,00 m² (livada 3. klase), KP 149/21 KO Kličevo u površini od 20,00 m² (livada 3. klase), KP 158/1 KO Kličevo u površini od 34,00 m² (livada 3. klase), sve iz Lista nepokretnosti 3333, što čini ukupnu površinu predmetne lokacije od 690,00 m². Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeden preko katastarske parcele broj 149/6 KO Kličevo (susvojina Nikčević Milan Marko ½ i Nikčević Marko Radosav ½ - LN 1249) po kategoriji "nekategorisani putevi".

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMS - stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta 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 je 2,0 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4 (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 276,00 m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,8; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 552,00 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;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 690,00 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 0,23, (ostvarena - projektovana zauzetost 159,03 m²)
- indeks izgrađenosti 0,23, (ostvarena - projektovana BRGP 159,03 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Zoranić Aleksandra iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj broj 149/9, 149/21 i 158/1, upisane u list nepokretnosti broj 3333 KO Kličevo, svojina Zoranić Aleksandra u obimu prava 1/1, 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 689 od 15.08.2023. 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.

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 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 Zoranić Aleksandru iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 149/9, 149/21 i 158/1 KO Kličevo, potes Pod Trebjesom, 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 „INGPOINT“d.o.o. Nikšić iz Nikšića, 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“ 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 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 Zoranić Aleksandar, N [redacted] Nikšić
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a