



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-98

Nikšić, 29.08.2023. 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), Odluke o postavljanju odnosno gradjenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 Miličić Milivoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje - za postavljanje pomoćnih objekata – namjene: objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, na katastarskim parcelama broj 1638/1 i 1641 KO Dučice, potes Lazac u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Miličić Milivoju iz Nikšića, daje se **saglasnost** na idejno rješenje - za postavljanje pomoćnih objekata (dva objekta) – namjene: objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji Lazac, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1638/1 i 1641 KO Dučice, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana 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 07-350-474 od 16.06.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-98 od 16.08.2023. godine, Miličić Milivoje iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje pomoćnih objekata (dva objekta) – namjene: objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, projektovanih na lokaciji Lazac, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1638/1 i 1641 KO Dučice, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-474 od 16.06.2023. 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 - za postavljanje pomoćnih objekata (dva objekta) – namjene: objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, projektovanog od strane „KAT“ DOO 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).

Kat. parcele broj 1638/1 i 1641 KO Dučice, nalaze se u obuhvatu obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirano postavljanje pomoćnih objekata – namjene: objekti za smještaj radnika obezbjeđenja, sastoji se od:

- kat. parcele 1638/1, koju čini po kulturi neplodna zemljišta površine 50,00 m², dvorište površine 500,00 m², zemljište pod objektom kuća i zgrada površine 122,00 m² i voćnjak po kulturi 4. klase površine 1913,00 m².

- kat. parcele 1641, koju čini po kulturi livada 6. klase površine 3343,00 m² i voćnjak po kulturi 4. klase, površine 100,00 m²,

u suposjedništvu su Miličić Milivoja i Miličić Radovana, u obimu prava od po 1/2, upisane u posjedovni list broj 192 KO Dučice, sa upisanim teretom - hipot. 15175 za katastarsku parcelu 1638/1.

Dostavljena je potvrda o prestanku založnog prava – hipoteke u korist Crnogorske komercijalne banke AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu. U navedenoj potvrdi je navedeno da je korisnik kredita u potpunosti izmirio kreditne obaveze obezbjeđene predmetnom hipotekom CKB i kojom da je saglasnost za brisanje založnog prava – hipoteke na nepokretnosti upisanoj u posjedovni list 192 KO Dučice na katastrskim parcelama 1638/1 i 1638/2.

Dostavljena je saglasnost iz Toronta, od 18.05.2023. godine, ovjerena od strane advokata i javnog bilježnika Milana Tomaševića, Miličić Radovana kojom izričito izjavljuje da bratu Miličić Milivoju, sa kojim je suvlasnik u obimu prava od po 1/2, ustupa pravo na nesmetano korišćenje zajedničke imovine (zemljište i objekte) za svoje potrebe na neodređeno vrijeme.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-356 od 07.07.2023. godine, – mjesto i način priklučenja navedeno je : „Lokacija za radove - za postavljanje pomoćnih objekata – objekti za smještaj

radnika obezbjeđenja – tip 1, na katastarskim parcelama broj 1638/1 i 1641 KO Dučice, priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastrskoj parceli broj 1623 KO Dučice.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “MIDIS CO” DOO Nikšić iz Nikšića, jul 2023. godine, kojom potvrđuje da predmetne kat. parcele broj 1638/1 i 1641 KO Dučice, čine lokaciju za izgradnju (ukupne površine 6028,00 m²). Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 1623 KO Dučice (svojina Crna Gora – PL 47), po kategoriji putevi – put IV reda.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele nalazi u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište-obrađive površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40,
- indeks izgrađenosti 0,80,
- 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
- dozvoljena spratnost P+1+Pk,
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice,
- od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjeđivati kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.,
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 6028,00 m².

Na lokaciji na kojoj se nalazi predmetna parcela predviđena je izgradnja objekata agroturizma.

Objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – su pomoćni objekti koji se svrstavaju u tip 1 na osnovu člana 2, stav 1, alineja 1, Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

- Tip 1 pomoćni objekat koji čini funkcionalnu cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, drvarnice, ljetne kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu
- Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastrskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, odzvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jenog pomopćnog objekta tipa 1 i 3.

- Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udalčenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.

Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran)

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje pomoćnih objekata (dva objekta) – namjene: objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, u okviru zadatih građevinskih linija, kao i projektovana spratnost objekta - P. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0.02 (ostvarena zauzetost dva pomoćna objekta iznosi 13,00 m², a sa postojećim objektima 135,00 m²), indeks izgrađenosti 0,02 (ostvarena BGRP dva pomoćna objekta iznosi 13,00 m², a sa postojećim objektima ukupno 135,00 m²), a spratnost je P., a ispoštovani su i osnovni uslovi i parametri koji su navedeni u odredbama odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Miličić Milivoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje pomoćnih objekata (dva objekta) – namjene: objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, projektovanih na lokaciji Lazac, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1638/1 i 1641, upisanih u posjedovni list broj 192 KO Dučice, suposjedništvo Miličić Milivoja i Miličić Radovana, u obimu prava od po 1/2, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/ Io 07-350-474 od 16.06.2023. 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.

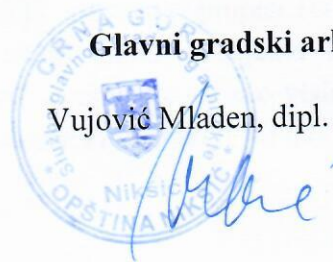
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Miličić Milivoju iz Nikšića, na idejno rješenje za postavljanje pomoćnih objekata (dva objekta) – namjene: objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, projektovanih na lokaciji Lazac, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1638/1 i 1641 KO Dučice, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „KAT“ DOO 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“ 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 Miličić Milivoje, ~~Opština Nikšić~~ Nikšić
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, zgrada Kankaraš ulaz br.1, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a