



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 68

Nikšić, 10.06.2022. 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), 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 Samardžić Marine iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2599 KO Rastovac, 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 Samardžić Marini iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 2599 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-318 od 11.05.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-68 od 08.06.2022. godine, investitor Samardžić Marina iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 2599 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-318 od 11.05.2022. 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, 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 preduzeća „KAT“ 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).

Kat. parcela broj 2599 KO Rastovac, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Kat. parcela 2599, koju čini njiva 3. klase, površine 1466,00 m², njiva 2. klase površine 1910,00 m², dvorište površine 50000 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom površine 92,00 m² i pomoćnom zgradom površine 22,00 m², svojina je Samardžić Zorana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 509 KO Rastovac, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 4312/2022 od 09.05.2022. ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, kojom Samardžić Zoran, čija je svojina k.p. 2599, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 509 KO Rastovac, daje saglasnost da Samardžić Marina, može izgraditi porodično stambeni objekat na navedenoj parceli.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2599 KO Rastovac nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina osnove objekta 1596,60 m²),
- indeks izgrađenosti 0,80 (maksimalna bruto građevinska površina 3192,00 m²),
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2 (max),
- 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 2.0m;
- površina parcele 3990.00 m².

Na predmetnim parcelama nalaze se i već postojeći objekti i projektant je površine navedenih objekata primenio na osnovu lista nepokretnosti, izdate od strane Uprave za katastar i državnu imovinu. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgrađenosti i zauzetosti zadatih UT uslovima.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri (sa postojećim objektima na navedenim kat. parcelama) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,05 (93,96 m² + 114,00 m² - postojeći objekti), indeks izgrađenosti 0,08 (BRGP 192,474 m² + 114,00 m² - postojeći objekti), a spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Samardžić Marine iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 2599, upisana u list nepokretnosti broj 509 KO Rastovac, svojina Samardžić Zorana, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-318 od 11.05.2022. 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 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 investitoru Samardžić Marini iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 2599 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „KAT“ DOO 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), 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 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 Samardžić Marina, P [REDACTED]

1 x „KAT“ DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, z [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a