



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 67/1

Nikšić, 10.11.2022. 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“ br. 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 Tadić Veselina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta sa prenamjenom u poslovni sa nadgradnjom sprata, na katastarskoj parceli broj 1930/1 KO Vir, potes Nula, 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 Tadić Veselinu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta sa prenamjenom u poslovni sa nadgradnjom sprata, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1930/1 KO Vir, potes Nula, 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 07-350-194 od 06.04.2022. godine.

Ovim se poništava saglasnost na idejno rješenje UP/Io broj: 20-361- 67 od 20.06.2022. godine za rekonstrukciju pomoćnog objekta sa prenamjenom u poslovni, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1930/1 KO Vir, potes Nula od strane službe glavnog gradskog arhitekta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-67/1 od 08.11.2022. godine, investitor Tadić Veselin iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta sa prenamjenom u poslovni sa nadgradnjom sprata, u kojem se u dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, navodi da je na zahtjev investitora projektovan sprat, a u skladu sa urbanističkim parametrima, te se projektuje novo idejno rješenje za objekat P+1. Objekat je prethodno projektovan kao prizemni, a na idejno rješenje je dobio saglasnost br. 20-361-67 iz 20.06.2022. godine. Nakon kompletne procedure projektovanja idejnog rješenja, glavnog projekta, te revizije istog, urađeno je novo idejno rješenje sa spratnošću P+1.

Tadić Veselin iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-67/1 od 08.11.2022. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta sa prenamjenom u poslovni sa nadgradnjom sprata, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1930/1 KO Vir, potes Nula, 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) za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-194 od 06.04.2022. 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, 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 projektovano od strane preduzeća „KOV ATELJE“ 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 1930/1 KO Vir, 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 1930/1, koju čini livada 2. klase, površine 467,00 m², sa upisanom pomoćnom zgradom površine 157,00 m², svojina je Tadić Veselina, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 497 KO Vir, od 06.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-5052/2022, bez zabilješke tereta i ograničenja, a nalazi se u mjestu Vir, potes Nula, u dijelu između puteva Nikšić – Vidrovan i lokalnog puta kroz naselje.

Dostavljena je saglasnost broj OV 2225/2022 od 10.03.2022. ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, kojom Dočević Igor, čija je svojina k.p. 1930/2, upisana u list nepokretnosti broj 336 KO Vir (u podacima o aktivnim zahtjevima Ugovor o prodaji Tadić Slobodana i Dončević Igora, - "A",

LN.br.336 KO Vir - notar Janjušević Nataša), daje saglasnost da Tadić Veselin može graditi objekat na kp 1930/1 KO Vir, na udaljenosti manjoj od 2,0 metra od ivice kat. parcele broj 1930/2 KO Vir, čiji je vlasnik u ubimu prava 1/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1930/1 KO Vir, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- 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;
- indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina osnove objekta 249,60 m²),
- indeks izgrađenosti 0,80 (maksimalna bruto građevinska površina 499,20 m²),
- Maksimalna spratnost objekata 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 (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0m;
- potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- površina parcele 624.00 m².

U projektnom zadatku idejnog rješenja navedeno je da je na licu mjesta izvedena konstrukcija prizemlja, sa izvedenom pločom sprata, kao i dva spoljna stepeništa na sprat.

Projektom je predviđena prenamjena postojećeg prostora u poslovni, sa tri poslovna prostora odvojena montažnim pregradnim zidovima, i zasebnim mokrim čvorovima, i nadgradnjom sprata, koje je skladišne namjene, a jedno navedeno stepenište kroz rekonstrukciju objekta sa prenamjenom u poslovni objekat, se uklanja.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,31 (ostvarena zauzetost – izgrađena površina u prizemlju 191,20 m²), indeks izgrađenosti 0,48 (ostvarena BGP 302,20 m²), a spratnost je P+1.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-213 od 27.04.2022. godine, – mjesto i način priključenja: „Lokacija za rekonstrukciju pomoćnog objekta sa prenamjenom u poslovni sa nadgradnjom na k.p. 1930/1 KO Vir, priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi N-41 Nula (krak u pravcu kuća Jovanića) – raskrsnica sa putem Duklo- Vidrovan, a u u idejnom rješenju, u tehničkom opisu je navedeno da je “Kolski i pješački pristup objektu ostvaren je preko dva javna puta, odnosno puta k.p. 2370 i puta k.p. 2367”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR” DOO Nikšić iz Nikšića od 08.06.2022. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da je katastarska parcela broj 1930/1, upisana u LN broj 497 KO Vir, po kulturi livada 2 klase, sa upisanim pomoćnim objektom u vlasništvu Tadić Veselina, u saobraćajnom smislu povezana sa kat. parcelom 2367, po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tadić Veselina iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta sa prenamjenom u poslovni sa nadgradnjom sprata, skladišne namjene, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1930/1, potes Nula, upisana u list nepokretnosti broj 497 KO Vir, svojina Tadić Veselina, u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-194 od 06.04.2022. 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 Tadić Veselinu iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta sa prenamjenom u poslovni sa nadgradnjom sprata, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1930/1 KO Vir, potes Nula, 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 „KOV ATELJE“ 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“ 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 Tadić Veselin, [REDACTED]
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a