



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-20

Nikšić, 14.03.2022. 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 Eparhije Budimljansko - Nikšićke za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade, projektovanog na kat. parceli broj 3973 KO Nikšić, a na dijelu urbanističke parcele UP8, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 2 (UB2A), lokacija – ulica Lazara Sočice, u zahvatu DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Eparhiji Budimljansko - Nikšićkoj iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade, projektovanog na kat. parceli broj 3973 KO Nikšić, na dijelu, urbanističke parcele UP8, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 2, u zahvatu DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), 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 07-350-637 od 30.08.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-20 od 02.03.2022. godine, investitor Eparhija Budimljansko - Nikšićka, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade, projektovanog na kat. parceli broj 3973 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP8, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 2, u zahvatu DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-637 od 30.08.2021. 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 rekonstrukcije porodične stambene zgrade, projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 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 3973 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18).

Uvidom u DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), utvrđeno je da se kat parcela nalazi u I (prvoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je centralne djelatnosti (CD), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su datu u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 124,80 m²), indeks izgrađenosti 0,80 (maksimalna bruto građevinska površina 249,60 m²), sa zadržavanjem postojećeg objekta, kao i spratnosti postojećeg objekta P+1 (max), površina nove urb. parcele 312,00 m².

Na urbanističkim parcelama u DUP -a “Centar” se uglavnom nalaze postojeći objekti u funkciji pružanja usluga, koji su prema planskim rešenjima mogu zadržati, rekonstruisati ili zamjeniti novim objektima. Na parcelama na kojima se nalaze objekti koji gabaritom i ostalim karakteristikama odgovaraju planiranskom konceptu, odnosno na kojima se u slučaju zamjene postojećih objekata ne bi moglo ostvariti značajnije povećanje površine, predviđeno je zadržavanje postojećeg stanja, koje podrazumjeva i rekonstrukciju u postojećem gabaritu.

Uvidom u priložene urbanističko tehničke uslove navedena je spratnost objekta P+1, kako je i navedeno planskom dokumentu, što ne odgovara stanju na terenu, jer objekat ima i suterensku etažu, (postojeći objekat je građen prije Drugog svjetskog rata), što se konstatuje iz lista nepokretnosti 794 iz Uprave za katastar i državnu imovinu, zaveden pod brojem 103-919-1170/2022, od 21.02.2022.godine, upisano bez tereta i ograničenja.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija porodične stambene zgrade, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,389, indeks izgrađenosti 0,778, a spratnost je P+1. (BRGP 242,74 m²).

U najnižoj-suterenskoj etaži objekta su projektovane pomoćne prostorije kao što su ostave, rashladna komora, vešernica i sanitarni čvor.

Kat. parcele broj 3973 na kojoj je planirana rekonstrukcije porodične stambene zgrade, koju čini dvorište površine 143,00 m² i porodična stambena zgrada površne 122,00 m² svojina je Eparhije Budimljansko - Nikšićke, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 794 KO Nikšić.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Eparhija Budimljansko - Nikšićke, za davanje

saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade, projektovanog na katastarskoj parceli broj 3973, iz lista nepokretnosti broj 794 KO Nikšić, svojina Eparhije Budimljansko - Nikšićke, u zahvatu DUP a "Centar" („Sl. list CG" - opštinski propisi br. 50/18), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-637 od 30.08.2021. 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 DUP-a "Centar" 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 Eparhiji Budimljansko - Nikšićkoj, na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade, projektovanog na kat. parceli broj 3973 KO Nikšić, na dijelu, urbanističke parcele UP8, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 2, u zahvatu DUP a "Centar", projektovanog od strane „ARHILINE" 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" 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 Eparhija Budimljansko - Nikšićka, [REDACTED]

1 x „ARHILINE" doo Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a