



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 45/2

Nikšić, 24.05.2023. 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), 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 Nikčević Ratka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje radova na rekonstrukciji objekta broj 1- garaže, sa prenamjenom pomoćnog prostora - garaže u stambeni prostor, sa dogradnjom i nadgradnjom, na lokaciji u Kličevo, kojoj pripada katastarska parcela 2216/2 KO Kličevo, 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 **Nikčević Ratku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje radova na rekonstrukciji objekta broj 1 – garaže, sa prenamjenom pomoćnog prostora - garaže u stambeni prostor, sa dogradnjom i nadgradnjom, projektovanog na lokaciji kojoj pripada katastarska parcela 2216/2 KO Kličevo, 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 - 209 od 24.04.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-45 od 15.05.2023. godine, investitor Nikčević Ratko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukciji objekta - garaže broj 1, sa prenamjenom pomoćnog prostora - garaže u stambeni prostor, sa dogradnjom i nadgradnjom, projektovanog na kat. parceli broj 2216/2 KO Kličevo, 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 - 209 od 24.04.2023. 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 gorenavedeni 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, 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 2216/2 KO Kličevo, 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.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 2216/2, koju čini garaža – objekat broj 1, površine 40,00 m², garaža – objekat broj 2, površine 91,00 m² i livada po kulturi 3. klase površine 354,00 m²

svojina je Nikčević Ratka, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 2945 KO Nikšić, od 24.04.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-4232/2022 bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEOKOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića broj 57/23 od 10.04.2023. godine, kojom potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta i kojoj je obezbjeđen- saobraćajni prilaz (obezbjeđenog puta) k.p. 4294 iz L.N. 2504 KO Nikšić, (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić).

Dostavljena je saglasnost broj OV 1053/2023 od 03.05.2023. godine, ovjerena od strane notara Perišić Marije, kojom u svojstvu vlasnika nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti broj 1182 KO Nikšić na ime Desanke Nikčević i nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti 3224 KO Kličevo na ime Veselina Muratovića, da Ratko Nikčević može izgraditi objekat na svojoj kat. parceli 2216/2 KO Kličevo i to na distanci manjoj od 2 metra u odnosu na granicu koja tu parcelu dijeli od njihovih katastarskih parcela iz navedenih listova nepokretnosti.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-212 od 11.05.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na rekonstrukciji objekta - garaže broj 1, sa dogradnjom i nadgradnjom na kat. parceli broj 2216/2 KO Kličevo, nalazi se pored ulice u naselju – Ul. Gračanička (na kat. Parcel broj 4294 KO Kličevo) - svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.)

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na rekonstrukciji objekta - garaže broj 1, sa dogradnjom i nadgradnjom, priključiti preko postojećeg priključka na ulicu u naselju - Ul. Gračanička.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2216/2 KO Kličevo, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina pod objektom 194,00 m²)
- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina 582,00 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- 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.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 485,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija (u skladu sa okolnim tkivom). Ostvareni parametri (sa postojećim objektom na navedenoj kat. parceli) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,35 (79,49 m² + 91,00 m² - postojeći objekat broj 2 -garaža), indeks izgrađenosti 0,49 (BRGP 149,76 m² + 91,00 m² - postojeći objekat broj 2 - garaža), a spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nikčević Ratka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta broj 1- garaže, sa prenamjenom pomoćnog prostora - garaže u stambeni prostor, sa dogradnjom i nadgradnjom, projektovanog na kat. parceli broj 2216/2, upisane u list nepokretnosti broj 2945 KO Kličevo, svojina Nikčević Ratka, 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 - 209 od 24.04.2023. 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.

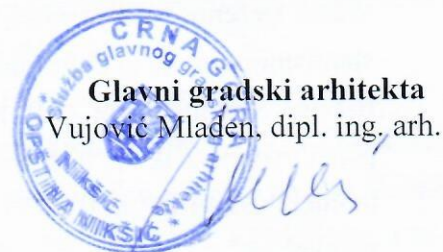
Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente 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 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 Nikčević Ratku iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije objekta broj 1- garaže, sa prenamjenom prenamjenom pomoćnog prostora - garaže u stambeni prostor, sa dogradnjom i nadgradnjom, projektovanog na kat. parceli broj 2216/2 KO Kličevo, 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 „INGPOINT“ D.O.O. 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).



DOSTAVLJENO:

1 x Nikčević Ratko, [REDACTED]

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a