



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-109

Nikšić, 26.10.2022. 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), Odluke o postavljanju odnosno gradnji 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 Mićanović Veselina iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje - izgradnje pomoćnog objekta - tipa 1 –namjene za zastakljivanje terase ispred ulaza u poslovni objekat ispod postojeće natsrešnice – prepusta krovne konstrukcije u svrhu izgradnje prostora za radnike obezbjeđenja poslovnog objekta, na kat. parceli broj 1445/1 KO Rubeža, 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 Mićanović Veselin iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje - izgradnje pomoćnog objekta - tipa 1, namjene – za zastakljivanje terase ispred ulaza u poslovni objekat ispod postojeće natsrešnice – prepusta krovne konstrukcije u svrhu izgradnje prostora za radnike obezbjeđenja poslovnog objekta, projektovanog u naselju Dragova Luka, na katastarskoj parceli broj 1445/1 KO Rubeža, 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 07-350-508 od 19.07.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-109 od 14.09.2022. godine, Mićanović Veselin iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tipa 1 – namjene – za zastakljivanje terase ispred ulaza u poslovni objekat ispod postojeće natsrešnice – prepusta krovne konstrukcije u svrhu izgradnje prostora za radnike obezbjeđenja poslovnog objekta, projektovanog u naselju Dragova Luka, na katastarskoj parceli broj 1445/1 KO Rubeža, 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 07-350-508 od 19.07. 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, 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 "Vigoris Ecotech" DOO Podgorica iz Podgorice, 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. parcela broj 1445/1 KO Rubeža, nalaze 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 1445/1, koju čini poslovni objekat, površine 351,00 m² i kat. parcela broj 1445/3 koju čini dvorište površine 984,00 m², posjedništvo su Mićanović Veselina, ukupne površine parcela 1445/1 i 1445/3 je 1335,00 m², u obimu prava 1/1, upisane u posjedovni list broj 1598 KO Rubeža, sa upisanom primjebom za navedene parcele "Hipoteka UZZ 136/21 zabrana otuđenja i opterećenja".

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Crnogorske komercijalne banke AD Podgorica filijala Nikšić, broj 01-4412 od 21.09 2022. godine, kojom daje saglasnost na proširenje poslovnog prostora na nekretninama na kojima je upisano založno pravo – Hipoteka u korist Crnogorske komercijalne banke. Hipoteka je upisana u LN broj 1598 KO Rubeža na kat. parceli broj 1445/1 i na kat. parceli 1445/3.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: površine za sport i rekreaciju (SR), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40,
- indeks izgrađenosti 1,20
- Pomocni objekti tipa 1 mogu biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).

- Zadržavanje postojeće spratnosti
- Zadržavanje postojeće visine
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 2 m;
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele

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 01/14,022/16 i 045/20).

Pomoćni objekti **tip 1** u smislu ove odluke su objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija, kao i dozvoljenih indeksa zauzetosti i da su spoštovani osnovni parametri koji su navedeni u odredbama odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić- objekat zadržava postojeću spratnost i visinu - za zastakljivanje terase ispred ulaza u poslovni objekat ispod postojeće natsrešnice – prepusta krovne konstrukcije u svrhu izgradnje prostora za radnike obezbjeđenja poslovnog objekta.

Priključak lokacije je preko postojećeg priključka, na ulicu Dragovolučka – pristupna saobraćajnica, a preko kat. parcele 1445/3 KO Rubeža (grafički prilog Planirana situacija).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Mićanović Veselina iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tipa 1 – za zastakljivanje terase ispred ulaza u poslovni objekat ispod postojeće natsrešnice – prepusta krovne konstrukcije u svrhu izgradnje prostora za radnike obezbjeđenja poslovnog objekta, projektovanog na projektovanog u naselju Dragova Luka, na katastarskoj parceli broj 1445/1 KO Rubež, 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 07-350-508 od 19.07. 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 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 Mićanović Veselinu, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tipa 1 – namjene – za zastakljivanje terase ispred ulaza u poslovni objekat ispod postojeće natsrešnice – prepusta krovne konstrukcije u svrhu izgradnje prostora za radnike obezbjeđenja poslovnog objekta, projektovanog u naselju Dragova Luka, na katastarskoj parceli broj 1445/1 KO Rubeža, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane "Vigoris Ecotech" DOO Podgorica iz Podgorice, 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 Mićanović Veselin, [REDACTED]
- 1 x "Vigoris Ecotech" DOO Podgorica [REDACTED]
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a