



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 56

Nikšić, 18.03.2024. 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 i 04/23), 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 Andrijašević Slavke iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - nadgradnju sprata i dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta označenog kao broj zgrade1, na katastarskoj parceli broj 661/1 KO Nikšić u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana , u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Andrijašević Slavki iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije - nadgradnju sprata i dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta označenog kao broj zgrade1, projektovane na lokaciji Hercegovački put, koju čini na katastarska parcela broj 661/1 KO Nikšić u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 br. 07-350 – 519 od 03.07.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-56 od 13.03.2024. godine, investitor Andrijašević Slavka iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - nadgradnju sprata i dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta, na lokaciji Hercegovački put, koju čini na katastarska parcela broj 661/1 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 519 od 03.07.2023. 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, 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, Iodlučio 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).

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija – nadgradnja i dogradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 661/1, koju čini dvorište, površine 348,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom označenom kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 109,00 m². U „V“ listu LN porodična stambena zgrada je upisana kao PD1, prizemni objekat, stambeni prostor korisne površine 78,00 m²,

upisana u listu nepokretnosti broj 196 KO Nikšić – prepis, od 06.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2257/2024. kao svojina Andrijašević Slavke, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

Investitor je suvlasnik susjedne katastarske parcele 661/3, način korišćenja neaktegorisani putevi, površine 81,00 m², susvojina Mrkić Sanje u obimu prava ½ i Andrijašević Slavke, u obimu prava ½, upisana LN broj 3077 KO nikšić – prepis, sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima - doživotno plodouživanje upis prava doživotnog plodouživanja u korist Mrkić Radmile na 1/2 OV.BR.7638/05

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-387 od 17.07.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izvođenje radova-rekonstrukcije postojećeg objekta sa nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 661/1 KO Nikšić, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored ulice u naselju UL. Hercegovački put (na katastrskoj parceli broj 4546/1 KO Nikšić).

Lokacija za izvođenje radova- rekonstrukcije postojećeg objekta sa nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 661/1 KO Nikšić saobraćajno je povezana sa ulicom Hercegovački put, preko katastarske parcele broj 661/3 KO Nikšić.

Katastarska parcela 661/3 KO Nikšić upisana je LN 3004 KO Nikšić, u susvojini Mrkić Sanje, u obimu prava 1/1 i Andrijašević Slavka u obimu prava 1/1, način korišćenja ulice.

Katastarska parcela broj 4546/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, Raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice. Takođe, upisana je pod rednim brojem 138. pod nazivom Ul. Hercegovački put u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15)".

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izvođenje radova-rekonstrukcije postojećeg objekta sa nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 661/1 KO Nikšić priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na katastarsku parcelu broj 661/3 KO Nikšić“.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR 7" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, bez datuma, kojom se potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate katastarske parcele 661/1 KO Nikšić, kao i obezbijeđenog puta-ulice u naselju na opštinski put katastarska parcela 4546/1.

Predmetna parcela obuhvata dvorište površine 348,00 m² i porodičnu stambenu zgradu površine 106,00 m².

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 661/1 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina pod objektom 182,80 m²)
- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina 548,40 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;
- Minimalna širina fronta parcele je za objekte porodičnog satnovanja 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti;
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica granica urbanističke parcele
- površina lokacije 457,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekostrukcije sa nadgradnjom i dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,30, (ostvarena - projektovana zauzetost - max. površina pod objektom iznosi 136,20 m²)
- indeks izgrađenosti 0,55, (ostvarena - projektovana BRGP iznosi 251,95 m²)
- spratnost je P + 1.

Idejnim rješenjem planirana je nadgradnja sprata nad postojećim objektom porodičnog stanovanja (individualno stanovanje) postojeće spratnosti P, sa dogradnjom otvorenih vanskjih stepenica za nadograđeni sprat, dobijene planirane spratnosti Pr + 1. Pristup ovoj etaži je omogućen preko vertikalne komunikacije u vidu stepeništa pozicioniranog uz samu fasadu.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana nadgradnja sprata, nad postojećim objektom, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Andrijašević Slavke iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta sa nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 661/1 KO Nikšić u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 519 od 03.07.2023. 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.

Smjernicama 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Andrijašević Slavki iz Nikšića, rekostrukcije - nadgradnju sprata i dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta, na lokaciji

Hercegovački put, koju čini na katastarska parcela broj 661/1 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ 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 i 04/23), 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, prostornog planiranja, urbanizma i državne uprave, 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 i 04/23).



Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Andrijašević Slavka,
- 1 x „KOV ATELJE“ DO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a