



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 81

Nikšić, 30.04.2024. 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 Backović Dejana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje radova na rekonstrukciji postojećeg objekta - porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1663 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP529, u zahvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Backović Dejanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1663 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP529, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 – 1209/23 od 11.01.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-81 od 12.04.2024. godine, investitor Backović Dejan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1663 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP529, u zahvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1209/23 od 11.01.2024. 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 „KOV-ATELJE“ 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 1663 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta – porodične stambene sa nadgradnjom, sastoji se od:

- kat. parcele 1663, koju čini dvorište sa upisanom porodičnom stambenom zgradom – objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 95,00 m²; garaža – objekat broj 2, gabaritne površine u osnovi 32,00 m²,

upisana u list nepokretnosti broj 109 - prepis KO Nikšić, potes Ul. Žarka Zrenjanina, od 15.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3911/2024, kao svojina Backović Dejana, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima- Upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca NLB BANKE AD PODGORICA.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca NLB BANKE AD PODGORICA broj 015-306 od 26.04.2024. godine, kojom ona, kao hipotekarni povjerilac, daje saglasnost da vlasnik nepokretnosti Backović Dejan, sa obimom prava svojine 1/1, na nepokretnosti koja je upisana u LN broj 109 - KO Nikšić PJ Nikšić, a koja se nalaze na k.p. 1663, saglasna da nosilac prava svojine pristupi rekonstrukciji/nadgradnji objekta koja će se raditi na bazi revidovanog projekta uz uslov primjene načela ekstezivnosti založne izjave.

Dostavljeno je:

- Saglasnost broj OV589/2024 od 04.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele, kojom Perošević Miodrag, (suvlasnik k.p. 1664) koji je registrovan kao vlasnik susjedne kat. parcele broj 1663 KO Nikšić, locirane na adresi Žarka Zrenjanina broj 5. u

- Nikšiću, da Backović Dejan, koji planira da izvrši nadgradnju sprata postojećeg objekta na naprijed navedenoj parceli, može izvršiti takve radove na izgradnji dodatnog sprata.
- Saglasnost broj OV590/2024 od 04.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele, kojom Perošević Mirko, (suvlasnik k.p. 1664) koji je registrovan kao vlasnik susjedne kat. parcele broj 1663 KO Nikšić, locirane na adresi Žarka Zrenjanina broj 5. u Nikšiću, da Backović Dejan, koji planira da izvrši nadgradnju sprata postojećeg objekta na naprijed navedenoj parceli, može izvršiti takve radove na izgradnji dodatnog sprata.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-18 od 05.02.2024. godine, navedeno je:

– „radove na rekonstrukciji postojećeg objekta - porodične stambene zgrade sa nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 1663 KO Nikšić, na urbanističkoj parceli UP 529, u obuhvatu DUP-a "Bistrica - izmjene i dopune" investitora Backović Dejana iz Nikšića, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br.64/17, 44/18, 11/19 i 082/20), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Bistrica - izmjene i dopune", a prema grafičkom predlogu koji je sastavni dio Urbanističko - tehničkih uslova Up/lo broj: 07-350-1209/23 od 11.01.2024. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.”

Dostavljene su izjave:

- geodetske licencirane organizacije "GEO-COMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića od 05.04.2024. godine, kojom izjavljuje da su geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja liobrabe podataka prikazani u elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.
- geodetske licencirane organizacije "GEO-COMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića od marta 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna kat. parcela 1663 KO Nikšić (svojina Backović Blagote Dejan) čini lokaciju za izgradnju objekta. Prilaz lokaciji je dozvoljen sa pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist kat. parcela broj 1646 KO Nikšić, vlasništvo Crna Gora 1/1, raspolaganje Opština Nikšić 1/1, po kulturi nekategorisani putevi.

Uvidom u DUP "Bistrica" – izmjene i dopune, utvrđeno je da se kat parcela broj 1663 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) 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, na površinu kat. parcele 1663 KO Nikšić od 559,00 m² iznosi 223,60 m²)
- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina na površinu kat. parcele 1663 KO Nikšić od 559,00 m² iznosi 670,80 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele prema susjedu, je na udaljenosti minimalno 1,50 m, od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetavanja higijenskih prostorija i na udaljenosti većem od 2,00 m., od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/4 visine objekta.

- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije UP529 je 669,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija). Udaljenost od bočne i zadnje granice parcele 1663 KO Nikšić, odnosno rastojanje planirane rekonstrukcije postojećeg objekta porodične stambene zgrade – (objekta broj 1), sa planiranom dogradnjom i nadgradnjom od bočne i zadnje granice parcele prema susjedu u skadu je sa pravilima za SS, uz pribavljenu saglasnost suvlasnika kat. parcele broj 1664 KO Nikšić.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,25 (na površinu kat. parcele 1663 KO Nikšić od 559,00 m², koja čini dio UP529 - ostvarena zauzetost objekta je 138,21 m²),
- indeks izgrađenosti 0,47 (na površinu kat. parcele 1663 KO Nikšić od 559,00 m², koja čini dio UP529 - ostvarena BRGP je 264,22 m²),
- spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Backović Dejana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta - objekta - porodične stambene zgrade sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1663 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP 529, u zahvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), 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 – 1209/23 od 11.01.2024. 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 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 arhitekt je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Backović Dejanu iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1663 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP 529, u zahvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), projektovanog od strane preduzeća „KOV-ATELJE“ D.O.O. 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 imovine 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 Backović Dejan,
- 1 x „KOV-ATELJE“ J
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a