



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 78/1

Nikšić, 17.04.2024. 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 „DOLAP“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Rastovac, potes Brod, koju čine kat. parcele broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **„DOLAP“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Rastovac, potes Brod, koju čine kat. parcele broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“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 – 640 od 05.09.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-78 od 09.04.2024. godine, investitora „DOLAP“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta na lokaciji Rastovac, potes Brod, koju čine kat. parcele broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 640 od 05.09.2022. 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, 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 „ARHITEKTONSKOG STUDIO MV2A“ D.O.O. 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).

Predmetne parcele se nalaze 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 izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 3390/1, koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 1111,00 m², dvorište površine 500,00 m², sa upisanom pomoćnom zgradom - objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 67,00 m² i pomoćnom zgradom - objekat broj 2, gabaritne površine u osnovi 188,00 m²,

- kat. parcele 3390/2, koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 1715,00 m²,
upisane u list nepokretnosti broj 877 KO Rastovac - prepis, potes Brod, kao svojina „DOLAP“ D.O.O. Podgorica, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U „V“ listu LN upisan je poslovni prostor PD1 površine 39,00 m² i nestambeni prostor PD2 površine 15,00 m² u prizemlju objekta broj 1 i nestambeni prostor PD1 površine 139,00 m² u prizemlju objekta broj 2.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-347 od 30.09.2022. godine, za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac na opštinski put – lokalni put Duklo – Vidrovan, navedeno je:

- postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta na katastarskim parcelama broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored lokalnog puta Duklo – Vidrovan.

- mjesto i način priključenja: „Lokaciju za za radove na izgradnji novog objekta na katastarskim parcelama broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac, priključiti preko preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na lokalni put Duklo - Vidrovan.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-36 od 19.09.2022. godine, navedeno je u tački 2.:

- položaj objekta/poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da je priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja, kao i da sagleda sve moguće neželjene uticaje

planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, stečena prava korisnika, postojeću infrastrukturu naselja i sl.

Način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda I sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl. list Crne Gore br. 056/19).

U toku revizije glavnog projekta revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcele broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje male gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 3581,00 m²;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja individualnog stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,08, planirana površina pod objektima iznosi 303,09 m², (ostvarena - projektovana zauzetost planiranog objekta 48,09 m² + postojeći objekti 67,00 + 188,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,09, planirana BRGP iznosi 352,80 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekata 97,80 m² + BRGP postojećih objekata iznosi 67,00 m² + 188,00 m² ukupno postojeća BRGP 255,00 m²)
- spratnost je P+1.

Uvidom u katastrski operat, kao i u širu situaciju dostavljenog idejnog rješenja ustanovljeno je da je ispoštovan pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta u odnosu na planiranu poziciju objekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „DOLAP“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji Rastovac, potes Brod, koju čine kat. parcele broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15),

za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 640 od 05.09.2022. 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.

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 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 na idejno rješenje investitoru „DOLAP“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji Rastovac, potes Brod, koju čine kat. parcele broj 3390/1 i 3390/2 KO Rastovac u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONSKI STUDIO MV2A“ d.o.o. 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 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 Mirko Maksimović, »DOLAP« d.o.o
- 1 x „ARHITEKTONSKI STUDIO MV2.
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a