



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 230/2

Nikšić, 22.10.2024. 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) 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ 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 Vesne Daković iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje na lokaciji Polje, koju čini katastarska parcela broj 849/1 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Daković Vesni iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 1- ljetnje kuhinje, na lokaciji Polje, koju čini katastarska parcela broj 849/1 KO Kočani, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 07-350-601 od 20.06.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 18.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-601 od 20.06.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-230 od 30.09.2024. godine, investitor Vesna Daković, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1-ljetnje kuhinje na lokaciji Polje, koju čini katastarska parcela broj 849/1 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-601 od 20.06.2024. godine. i mišljenje UP/Io 07-350- sl od 18.10.2024. 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 gore navedeni 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 privrednog društva „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa 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 849/1 KO Kočani, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta-ljetnje kuhinje sastoji se od:

- kat. parcela broj 849/1 koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 1748,00 m² svojina je Vesne Daković, upisana u u list nepokretnosti broj 801-prepis, potes Polje, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i

- kat. parcela broj 850 koju čini po kulturi njiva 5. klase, površine 4547,00 m² svojina je Vesne Daković, upisana u u list nepokretnosti broj 801-prepis, potes Polje, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-525/1 od 28.08.2024. godine, za priključenje lokacije izgradnju pomoćnog objekta –tip1-ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 849/1 KO Kočani, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Krupačka naznačeno je:

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – tip1-ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 849/1 KO Kočani, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi, br. 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul. Krupačka (katastarska parcela broj 1430 KO Kočani).

Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 849/1 KO Kočani povezana je preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 844 KO Kočani sa Ul. Krupačka.

Katastarska parcela broj 844 KO Kočani je upisana u LN 62 KO Kočani, u susvojini više lica, u različitom obimu prava, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 1430 KO Kočani upisana je u LN 86 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi.

Takođe, upisana je kao ulica u naselju, pod rednim brojem 161. pod nazivom Ul. Krupačka u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne gore-opštinski propisi”, broj 36/15).

Za propisivanje saobraćajno tehničkih uslova Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj se obratio Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine dopisom broj: 09-340-525 od 15.07.2024. godine da je potrebno da investitor obezbijedi prilaz do lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta na katastarskoj parceli broj 849/1 KO Kočani i dostavi jedan od navedenih dokumenata (ovjeren od notara):

- Saglasnost suvlasnika katastarske parcele preko kojih je obezbijedio prilaz,
- Ugovor o pravu službenosti korišćenja prolaza preko katastarske parcele sklopljen između investitora i svih suvlasnika preko kojih je obezbijedio prilaz,
- Ugovor sklopljen između investitora i suvlasnika kojim se u određenom obimu prava prenosi svojina na investitora, na katastarskoj parceli preko koje je obezbijedio prilaz.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine je dostavio Ugovor o poklonu nepokretnosti UZZ 235/2024 (ovjeren od notara Kostić Lele, Nikšić) u kojem se na osnovu LN 62 KO Kočani prenosi predmet poklona – prenos prava svojine od 1/5 idealnog dijela sa Poklonodavca Jokić Marte na Poklonoprimca Daković Vesnu na nepokretnosti upisanoj u “A” LN 62 Kočani: katastarska parcela 844, nekategorisani putevi, površine 2044,00 m², na kojoj je u “B” listu predmetnog Lista nepokretnosti Poklonodavac upisana sa 1/84 idealnog dijela susvojine”

Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 849/1 KO Kočani, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na katastarsku parcel broj 844 KO Kočani. U projektu prikazati mjesto i način priključka an katastarsku parcel broj 844 KO Kočani”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcela broj 849/1 KO Kočani nalaze u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje male gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima. Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;

- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta, pomoćnog objekta - tip 1-ljetnje kuhinje je površine 1748,00 m².

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

Pomoćni objekti se mogu postavljati odnosno graditi i ako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.

Na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), nadzemni pomoćni objekti postavljaju se odnosno grade u garnicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanjoj od 2 m od njene garnice, maksimalne spratnosti P (prizemlje), izuzev ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren) i maksimalne svijetle visine prostorije 2,60 m.

Pomoćni objekat može se graditi i uz garnice urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj sagalsnosti vlasnik asusjedne urbanističke odnosno katastarske parcele. Pomoćni objekat tipa 1 i 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Nije dozvoljeno postavljanje eodnosno garđenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

U mišljenju UP/Io UP/Io 07-350-sl od 18.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-601 od 20.06.2024. godine, u odnosu na novi plan – Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GURa Opštine Nikšić, gdje se nalazi zona SMG – stanovanje malih gustina za koju je došlo do promjene koeficijenata zauzetosti sa 0,40 na 0,30, dok su ostali parametri ostali nepromjenjeni za stambene objekte.

U idejnom rješenju pomoćnog objekta ograde navedeno je:

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Sa urbanističko – arhitektonskog aspekta prilikom izrade stambenog objekta ispoštovani su svi uslovi koji su dati od strane nadležnih organa

- građevinska i regulaciona linija;
- gabariti objekta;
- spratnost;
- geometrija i nagib krovnih ravni;
- sadržaj i funkcionalna podjela i dr. uslovi. Arhitektonsko - urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovanom smislu riješeno racionalno, a pri tome je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Organizacija objekta je riješena u svemu prema projektom zadatku izdatom od strane Investitora i to:

- Prostor dnevnog boravka, trpezarije, kuhinje i toaleta. Iz ove zone obezbjediti izlaz na natkrivenu terasu kao i u prostor baštenske ostave;
- Natkrivena terasa sa koje se ulazi u objekat je;
- Baštenska ostava sa obezbijeđenim ulazom sa vanjske strane (uz pomenutu vezu sa zonom dnevnog boravka).

BILANS POVRŠINA OBJEKTA:

Ukupno neto površina Pomoćnog objekta je 49,69 m²;

Ukupno bruto površina Pomoćnog objekta je 61,76 m²;

OPIS GRAĐEVINSKIH, GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE:

Objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao zidani sistem drvenom krovnom i tavanskom konstrukcijom.

Sva opterećenja objekta prenose se na tlo preko armirano betonskih temeljnih traka što je predstavljeno u projektu.

Krovna konstrukcija:

Krov objekta je viševodni u skladu sa geometrijom osnove. Krovna konstrukcija se sastoji se od drvenih rogova na stolice, podrožnjače i grede tavanjače oslonjene na obodnu AB gredu dim. 20x30cm. Krov

nagiba 25. Krovni pokrivač je crijep "Continental" postavljen preko potkonstrukcije koju čini padaščavanje, podužne i poprečne letve.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 1-ljetnje kuhinje, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,035, (ostvarena površina pod objektom 61,76 m²),
- indeks izgrađenosti 0,035, (ostvarena BRGP 61,76 m²),
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Daković Vesne iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1-ljetnje kuhinje na lokaciji Polje, koju čini katastarska parcela broj 849/1 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-601 od 20.06.2024. godine, i mišljenje UP/Io UP/Io 07-350- sl od 18.10.2024. 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.

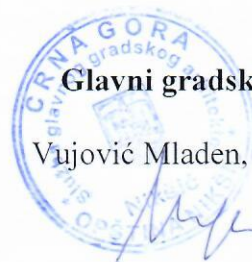
Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente 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 Daković Vesni iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - tip 1-ljetnje kuhinje na lokaciji Polje, koju čini katastarska parcela broj 849/1 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, a 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 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 Daković Vesna, Nikšić

1 x „ARHITEKTONIKA“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a