



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 141

Nikšić, 29.05.2024. 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 Josipović Nenada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - nadgradnje sprata, namjene stambene sa dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg poslovnog objekta, označenog kao broj zgrade1, projektovane na lokaciji potes Rastoci, na kat. parceli broj 4747 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP83, u zahvatu DUP-a “Rastoci 3” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 22/13), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Josipović Nenadu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije - nadgradnju sprata postojećeg poslovnog objekta, stambene namjene sa dogradnjom vanjskih stepenica označenog kao broj zgrade1, projektovane na lokaciji Rastoci, na kat. parceli broj 4747 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP83, u zahvatu DUP-a “Rastoci 3” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 22/13), 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 – 424 od 10.05.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-141 od 27.05.2024. godine, investitor Josipović Nenad iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije – nadgradnju sprata postojećeg poslovnog objekta sa dogradnjom vanjskih stepenica na katastarskoj parceli broj 4747 KO Nikšić, lokacija Rastoci, na kat. parceli broj 4747 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP83, u zahvatu DUP-a “Rastoci 3” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 22/13), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 424 od 10.05.2024. 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, kojim 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 „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića 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 4747 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 “Rastoci 3” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 22/13).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija – nadgradnja sprata i dogradnja vanjskog stepeništa postojećeg poslovnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 4747, koju čini zemljište uz zgrade, površine 432,00 m² i zemljište pod zgradom označenom kao broj zgrade 1, površine 99,00 m², upisani u “A” listu lista nepokretnosti i u “V” listu lista nepokretnosti kao poslovni objekat gabaritne površine u osnovi 99,00 m², spratnosti prizemlje, PD1 poslovni prostor neto površine 88,00 m²,

upisana u list nepokretnosti broj 3309 KO Nikšić - prepis, potes Rastoci, od 10.05.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4937/2024, kao svojina Josipović Nenada, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-491 od 16.05.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta - nadgradnju sprata na katastarskoj parceli broj 4747 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP83, u zahvatu DUP-a “Rastoci 3” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 22/13), propisuje da priključak na postojećem saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om “Rastoci 3” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 22/13), a prema grafičkom predlogu list broj 7. Stanje i plan saobraćajnih površina, koji je sastavni dio Urbanističko - tehničkih uslova Up/Io broj: UP/Io br. 07-350 – 424 od 10.05.2024. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.”

Uvidom u "Rastoci 3" – izmjene i dopune, utvrđeno je da se kat parcela broj 4747 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMS - stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je Po+P+1+Pk;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4 (u skladu sa koeficijentima)
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,0; (u skladu sa koeficijentima)
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti
- površina lokacije UP83 je 541,00 m².

Horizontalni i vertikalni gabariti objekata su definisani kroz tabele u tekstualnom dijelu plana kao maksimalni mogući. Objekti mogu imati i manju visinu od planirane maksimalne.

Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi, zavisno od interesa investitora. Namjena podruma u tim slučajevima može biti ekonomska i pomoćna (magacini, ostave i sl), ali se u podzemnim etažama ne mogu graditi stambeni i poslovni prostori.

Postojeći objekti se mogu rekonstruisati uz mogućnosti dogradnje i nadgradnje po smjernicama datim za novu izgradnju.

Gradjevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći. Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Prema Prostorno-urbanističkom planu opštine Nikšić područje na kojem je lokacija UP83 u okviru DUP-a "Rastoci 3" – izmjene i dopune, je između ostalog po namijeni površina predviđeno je za SMS - stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima:

- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;

Katastarska parcela broj 4747 KO Nikšić, prema LN 3309, ima ukupnu površinu 531,00 m².

Kompletna površina k.p. 4747 ulazi u sastav UP83 i iznosi 531,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Uvidom u projektну dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekostrukcija - nadgradnja postojećeg poslovnog objekta sa dogradnjom vanjskih stepenica u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,24 (na površinu kat. parcele 4747 KO Nikšić od 531,00 m², koja čini urbanističku parcelu UP83 - ostvarena zauzetost objekta je 132,58 m²),
- indeks izgrađenosti 0,43 (na površinu kat. parcele 4747 KO Nikšić od 531,00 m², koja čini urbanističku parcelu UP83 - ostvarena BRGP je 231,58 m²),
- spratnost je P+1.

Idejnim rješenjem planirana je nadgradnja sprata – stambene namjene, nad postojećim poslovnim objektom postojeće spratnosti P, sa dogradnjom otvorenih vanjskih stepenica za nadograđeni sprat, dobijene planirane spratnosti Pr + 1.

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 Josipović Nenada iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekostrukciju - nadgradnju sprata i dogradnju vanjskih stepenica postojećeg poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 4747, projektovane na lokaciji potes Rastoci, koja čini urbanističku parcelu UP83, u zahvatu DUP-a "Rastoci 3" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 22/13), upisane u list nepokretnosti broj 3309 KO Nikšić, svojina Josipović Nenada, u obimu prava 1/1, za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 424 od 10.05.2024. godine. 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, a 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 Josipović Nenadu iz Nikšića, nadgradnju sprata stambene namjene nad postojećem poslovnim objektom, označenog kao broj zgrade 1, sa dogradnjom vanjskih stepenica, na kat. parceli broj 4747 KO Nikšić, projektovanog na lokaciji potes Rastoci, koja čini urbanističku parcelu UP83, u zahvatu DUP-a "Rastoci 3" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 22/13), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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“ bro 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 Josipović Nenad, F [redacted]
- 1 „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a