



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 8

Nikšić, 25.01.2024. 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 gradjenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 Kastratović Ivana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za – izgradnje pomoćnog objekta – garaže – tip 1, na katastarskim parcelama broj 730/1, 730/2 i 729/2 KO Rubeža, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Kastratović Ivanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta –garaže, tip 1, projektovane na lokaciji u Dragovoj Luci, koju čine katastarske parcele broj 730/1, 730/2 i 729/2 KO Rubeža, 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 07-350-259/1-23 od 09.01.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-8 od 18.01.2024. godine, investitor Kastratović Ivan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – garaže tip 1, na lokaciji u Dragovoj Luci, koju čine katastarske parcele broj 730/1, 730/2 i 729/2 KO Rubeža, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-259/1-23 od 09.01.2024. 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 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.

Članom 2 Odluke o postavljanju odnosno građenu i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi, broj 01/14, 22/16 i 45/20), pomoćni objekti-garaže svrstavaju se u tip 1 pomoćnih objekata. Članom 15 iste Odluke poropisano je da je potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić za objekte 1,3 i 5.

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 „KAT” D.O.O. Nikšić, 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. parcele broj 730/1, 730/2 i 729/2 KO Rubeža, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta – garaže, sastoji se od:

- kat. parcele 730/1, koju čini zemljište ispod objekta kuća i zgrada površine 78,00 m², pašnjak 7. klasa površine 128,00 m² i dvorište površine 500,00 m²,
- kat. parcele 730/2, koju čini pašnjak 7. klase površine 82,00 m²
- kat. parcele 729/2, koju čini pašnjak 7. klase površine 67,00 m²

upisane su u PL broj 355 KO Rubeža kao posjedništvo Kastratović Ivana, u obimu prava 1/1.

Lokacija se nalazi u Dragovoj Luci i imaju prilaz sa javnog puta.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR 7” d.o.o. Nikšić iz Nikšića, od januara 2024. godne, kojom izjavljuje da predmnetne parcele: k.p. 730/1, 730/2, 729/2 KO Rubeža (svojina Kastratović Ivana) u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, čini lokaciju za izgradnju-postavljanje pomoćnog objekta-garaže-tip 1, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbijeđena sa k.p. 746 KO Nikšić (svojina država Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić).

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-5 od 15.01.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta-garaže-tip 1, oko katastarskih parcela broj 730/1, 730/2, 729/2 KO Rubeža na opštinski put-na ulicu u naselju Ul. Tovička istaknuto je postojeće stanje:

“Lokacija za postavljanje pomoćnog objekta-garaže-tip 1, oko katastarskih parcela broj 730/1, 730/2, 729/2 KO Rubeža, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta –ulice u naselju Ul. Tovička (katastarska parcela broj 746 KO Rubeža).

Katastarska parcela broj 746 KO Rubeža upisana u PL 261 KO Rubeža u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –put četvrtog reda, upisana je kao UL. Tovička pod rednim brojem 326. U Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl.list CG – opštinski propisi”, broj 36/15)”.

Mjesto i način priključenja: “Lokacija za postavljanje pomoćnog objekta-garaže-tip 1, oko katastarskih parcela broj 730/1, 730/2, 729/2 KO Rubeža priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put ulicu u naselju –Ul. Tovička”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 730/1, 730/2, 729/2 KO Rubeža, nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je 3 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;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4;
- Maksimalni idenks izgrađenosti je 0,8;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinsk elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- površina lokacije 855,00 m².

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Tip 1 pomoćni objekat koji čini funkcionalnu cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, drvarnice, ljetne kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, odzvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3.

Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udaljenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.

Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – garaže - tip 1, u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,29, (ostvorena - projektovana zauzetost osnove pomoćnog objekta – garaže iznosi-172,28 m² + 78,00 m² - postojeći objekat)
- indeks izgrađenosti 0,29, (ostvorena - projektovana BRGP pomoćnog objekta –garaže iznosi 172,28 m² + 78,00 m² - postojeći objekat)
- spratnost pomoćnog objekta –garaže je P.
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kastratović Ivana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta –garaže tip 1, na katastarskim parcelama broj 730/1, 730/2 i 729/2 KO Rubeža u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-259/1-23 od 09.01.2024. 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.

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 Kastratović Ivanu iz Nikšića, na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta –garaže, tip 1, projektovane na lokaciji u Dragovoj Luci, koju čine katastarske parcele broj 730/1, 730/2 i 729/2 KO Rubeža, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ D.O.O. Nikšić, 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), 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).



Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Kastratović Ivan,
- 1 x “KAT” D.O.O., VI crnogorske brigade 1-17, NIKŠIĆ
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a