



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-176/1

Nikšić, 30.07.2024. 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 Koprivica Siniše iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje radova na rekonstrukciji postojećeg objekta - porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata, na katastarskoj parceli broj 956 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP 474, 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 Koprivica Siniši iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje na rekonstrukciji postojećeg objekta - porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata, na katastarskoj parceli broj 956 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP 474, 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 – 571 od 10.06.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-176 od 17.07.2024. godine, investitor Koprivica Siniša iz Nikšića, podnio su 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, na katastarskoj parceli broj 956 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 474, 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 – 571 od 10.06.2024. 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, 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 preduzeća „URBI.PRO“ DOO Podgorica iz Podgorice, 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 956 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 – objekta broj 1, sa nadgradnjom sprata, sastoji se od:

- kat. parcele 956, površine 602,00 m², koju čini dvorište površine 602,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom – objekat 1, gabaritne površine u osnovi 108,00 m²; garažom – objekat broj 2, gabaritne površine u osnovi 22,00 m²;
- upisana u list nepokretnosti broj 27 KO Nikšić – prepis, potes Ul. Ratka Vujovića, od 23.07.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-8291/2024, kao svojina Koprivica Siniše, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u “G” listu lista nepokretnosti, u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima- Upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca NLB BANKE AD PODGORICA.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca NLB BANKE AD PODGORICA broj 015-551 od 24.07.2024. godine, kojom ona, kao hipotekarni povjerilac, a po osnovu zaključenog i upisanog notarskog zapisa založne izjave UZZ 482/24 od 08.05.2024., daje saglasnost da vlasnik nepokretnosti Koprivica Siniše, sa obimom prava svojine 1/1, na nepokretnosti koja je upisana u LN broj 27 - KO Nikšić PJ Nikšić, a koja se nalaze na k.p. 956, saglasna da nosilac prava svojine pristupi rekonstrukciji/nadgradnji objekta koja će se raditi na bazi revidovanog projekta uz uslov primjene načela ekstezivnosti založne izjave.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340 - 457 od 24.06.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na rekonstrukciji porodične stambene zgrade - nadgradnje, broj 956 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP 474, u zahvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), propisuje da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Bistrica" – izmjene i dopune, a prema grafičkom prilogu Stanje i plan saobraćajnih površina, koji je sastavni dio Urbanističko - tehničkih uslova Up/Io broj: UP/Io br. 07-350 – 571 od 10.06.2024. godine, izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine."

Dostavljena je izjava:

- geodetske licencirane organizacije "LANDSAT" D.O.O. Nikšić iz Nikšića od jula 2024. godine, da: "predmetna lokacija u vlasništvu Koprivica Siniše, u obimu prava 1/1, čini kat. parcela 956 KO Nikšić u površini od 602,00 m² na kojoj se nalazi projektovani, tj dograđeni objekta.

Saobraćajni prilaz do navedenih katastarskih parcela je obezbijeden preko katastarske parcele broj 932/1 KO Nikšić.

Uvidom u DUP "Bistrica" – izmjene i dopune, utvrđeno je da se kat parcela broj 1877 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektima, na površinu kat. parcele 956 KO Nikšić koja čini UP 474 -602,00m² iznosi 240,80 m²)
- indeks izgrađenosti 1,20, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto građevinska površina objekata, na površinu kat. parcele 956 KO Nikšić koja čini UP 474 - 602,00m² iznosi 722,40 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 UP 474 je 665,00 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).

Katastarska parcela broj 956 KO Nikšić, prema LN 27, ima ukupnu površinu 602,00 m².

Kompletna površina k.p. 956 ulazi u sastav UP474 i iznosi 602,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija - nadgradnja postojećeg objekta porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21 (na površinu kat. parcele 956 KO Nikšić koja čini dio UP 474 - 602,00 m², - ostvarena - projektovana zauzetost objekta br. 1 koji se rekonstruiše – nadgradnja, iznosi 105,05 m² + postojeći objekat br. 2 - 22,00 m², što je ukuna zauzetost svih objekata - 127,05 m²),
- indeks izgrađenosti 0,39 (na površinu kat. parcele 956 KO Nikšić koja čini dio UP 474 -602,00 m², - ostvarena BRGP je 235,54 m², ostvarena - projektovana BRGP rekonstrukcije postojećeg objekata – objekta broj 1, sa nadgradnjom sprata je 213,54 m² + 22,00 m² - BRGP postojećeg objekta),
- spratnost je P+1.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je ***planirana nadgradnja sprata***, nad postojećim objektima, 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 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 investitoru Koprivica Siniši iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta – objekta broj 1 , sa nadgradnjom sprata, na katastarskoj parceli broj 956 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 474, 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 – 571 od 10.06.2024. 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 navedenog DUP-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 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 investitoru Koprivica Siniši iz Nikšića, na idejno rješenje radova na rekonstrukciji postojećeg objekta - porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom sprata, na katastarskoj parceli broj 956 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP 474., u zahvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), projektovanog od strane preduzeća „URBI.PRO“ DOO Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Koprivica Siniša, [REDACTED]
- 1 x „URBI.PRO“ DOO [REDACTED] gorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a