



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 74

Nikšić, 18.07.2023. 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), 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 Krivokapić Darka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije (dogradnjom sa nadgradnjom) postojećeg stambenog objekta – objekta broj 1 – porodična stambena zgrada, na katastarskoj parceli broj 1616 KO Nikšić, na lokaciji u ulici Braće Radulović, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Krivokapić Darku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije (dogradnja sa nadgradnjom) postojećeg stambenog objekta – objekta broj 1 – porodična stambena zgrada, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1616 KO Nikšić, na lokaciji u ulici Braće Radulović, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-1035 od 25.12.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-74 od 11.07.2023. godine, investitor Krivokapić Darko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije (dogradnja i nadgradnjom) postojećeg stambenog objekta – objekta broj 1 – porodična stambena zgrada, projektovanog na lokaciji u ulici Braće Radulović, koju čini katastarska parcela broj 1616 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1035 od 25.12.2023. 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 „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, 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 1616 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1616, koju čini dvorište, površine 431,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom, gabaritne površine u osnovi 129,00 m², koje je korisnik Krivokapić Darko, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 1361 KO Nikšić, od 25.05.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-5488/2023 bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-16 od 28.01.2023. godine, , navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – objekta broj 1, na kat. parceli broj 1616 KO Nikšić, nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Braće Radulović.

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokacija za radove radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – objekta broj 1, na kat. parceli broj 1616 KO Nikšić, priključiti preko postojećeg priključka na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Braće Radulović.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEOKOMPAS” DOO Nikšić, od 10.04.2023. godine, da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog puta k.p. 1613 iz LN 764 KO Nikšić, vlasništvo Crna Gora – Opština Nikšić, prilaza na parceli.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1616 KO Nikšić, nalazi u II (drugo) 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, (maksimalna površina pod objektom 224,00 m²)

- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina 672,00 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 560,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg stambenog objekta – objekta broj 1, u okviru zadatih građevinskih linija.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno »Postojeći objekat se ruši, a njegovo rušenje će biti sprovedeno kroz odgovarajući elaborat o rušenju. Na mjestu postojećeg objekta koji se ruši planirana je gradnja novog objekta, većeg gabarita«. Dostavljena je fotodokumentacija postojećeg objekta koji se ruši.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,37 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 207,92 m²), indeks izgrađenosti 1,03 (BRGP 578,65 m²), a spratnost je Su + P + 1.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta, 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 Krivokapić Darka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta – objekta broj 1 – porodična stambena zgrada, projektovanog na lokaciji u ulici Braće Radulović, koju čini katastarska parcela broj 1616, upisane u list nepokretnosti broj 1361 KO Nikšić, korišćenje Krivokapić Darka, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-350-1035 od 25.12.2023. 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 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 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 Krivokapić Darku iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije (dogradnja sa nadgradnjom) postojećeg stambenog objekta – objekta broj 1 – porodična stambena zgrada, projektovanog na lokaciji u ulici Braće Radulović, koju čini katastarska parcela broj 1616 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „Arterija studio“ 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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 Krivokapić Darko, Vučedolskan br. 5, Nikšić
- 1 x „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić, Braće Radulović br. 7, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a