



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 166

Nikšić, 10.07.2024. 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 Lakićević Jagoša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - stambeno poslovne zgrade - objekta broj 1, sa dogradnjom – skladišta u funkciji trgovine, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1,670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Lakićević Jagošu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - stambeno poslovne zgrade – označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli broj 670/2, sa dogradnjom – skladišta u funkciji trgovine, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, 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 – 1213/23 od 22.01.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-166 od 01.07.2024. godine, investitor Lakićević Jagoš iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - stambeno poslovne zgrade – označenog kao broj zgrade 1, na kat. parceli broj 670/2, sa dogradnjom – skladišta u funkciji trgovine, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1213/23 od 22.01.2024. 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 gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji 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 „KOV ATELJE“ DOO 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. parcele broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcije postojećeg objekta - dogradnja stambeno poslovne zgrade – označenog kao broj zgrade 1, na kat. parceli broj 670/2, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva sastoji se od:

- kat. parcele 667/1, koju čini dvorište, površine 500,00 m², pašnjak po kulturi 5 klase, površine 5238,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom, označenom kao broj zgrade 1, površine 96,00 m² i pomoćnom zgradom, označenom kao broj zgrade 2, površine 40,00 m²;
- kat. parcele 670/1, koju čini njiva po kulturi 3 klase, površine 887,00 m²;
- kat. parcele 670/2, koju čini zemljište uz stambeno poslovni objekat, površine 2071,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom, označenom kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 349,00 m²

upisane u list nepokretnosti broj 30 KO Nikšić - izvod, potes KO Mokra Njiva, od 01.07.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-7358/2024, kao susvojina Lakićević Jagoš, u obimu prava 2/3 i Jolly commerce DOO Nikšić u obimu 1/3 bez zabilješke tereta i ograničenja.

U »V« listu lista nepokretnosti svojina: - porodične stambene zgrade-objekta broj 1, na katastarskoj parceli 667/1 KO Mokra Njiva je Jolly commerce DOO Nikšić u obimu prava 1/1 - pomoćne zgrade-objekat broj 2, na katastarskoj parceli 667/1 KO Mokra Njiva je Lakićević Jagoš u obimu 2/3 i Jolly commerce DOO Nikšić u obimu 1/3, - stambeno-poslovne zgrade-objekat broj 1, na katastarskoj parceli 670/2 KO Mokra Njiva je Jolly commerce DOO Nikšić u obimu 1/1.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je saglasnost “JOLLY COMMERCE” broj OV 1257/2024 od 17.06.2024. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele iz Nikšića, kojom je navedeno: “Jolly Commerce” d.o.o. Nikšić Mokra Njiva bb 02343975 daje saglasnost na izgradnju odnosno nadogradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskim parcelama 667/1 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, Jagosu Lakicevicu u svojstvu suvlasnika katastarskih parcela na kojim se vrsi izgradnja odnosno nadogradnja stambeno-poslovnog objekta.

Predmet rekonstrukcije je stambeno-poslovna zgrada-objekat broj 1, na katastarskoj parceli 670/2 KO Mokra Njiva.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-46 od 19.02.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – stambeno poslovne zgrade – objekta broj 1, sa dogradnjom, na katastarskim parcelama broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva na opštinski put Duklo – Vidrovan propisano je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – stambeno poslovne zgrade – objekta broj 1, sa dogradnjom, na katastarskim parcelama broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, 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 Duklo – Vidrovan (katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva).

Katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva upisana je u LN 507 KO Mokra Njiva, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – stambeno poslovne zgrade – objekta broj 1, sa dogradnjom, na katastarskim parcelama broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, priključiti preko postojećeg priključka na put Duklo – Vidrovan.”

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-17 od 06.02.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “LANDSAT” D.O.O. Nikšić iz Nikšića od oktobra 2023. godine, da: “predmetna lokacija u vlasništvu Lakićević Jagoša u obimu prava 2/3 i JOLY COMMERCE DOO NIKŠIĆ u obimu prava 1/3 čini: katastarska parcela 670/2 u površini od 2071 m² po kulturi zemljište uz stambenu poslovnu zgradu.

Saobraćajni prilaz do navedenih katastarskih parcela je obezbijeden preko postojećeg priključka na magistralni put.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katarske parcele broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, nalazi IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima),
- Maksimalna spratnost objekata 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 (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0 m;
- 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.
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele

- površina lokacije (parcele) je 9181,00 m².

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;

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija- dogradnja postojećeg objekta broj 1 stambeno poslovne zgrade – označenog kao broj zgrade 1, na kat. parceli broj 670/2, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,090, planirana površina pod objektima iznosi 834,12 m², (ostvarena - projektovana zauzetost planirane dogradnje 349,12 m², + postojeći objekti, broj 1. i broj 2 na k.p. 667/1 KO Mokra Njiva ukupne površine 136,00 m² i objekat br. 2 na k.p. 670/2 KO Mokra Njiva površine 349,00 m², ukupno 485,00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,13 planirana BRGP iznosi 1205,12 m² (ostvarena - projektovana BRGP planirane dogradnje 349,12 m², + postojeći objekti, broj 1. i broj 2 na k.p. 667/1 KO Mokra Njiva ukupne BRGP 136,00 m² i objekat br. 2 na k.p. 670/2 KO Mokra Njiva BRGP 720,00 m², ukupno 856,00 m²)
- spratnost - planirane dogradnje postojećeg objekta broj 1 stambeno poslovne zgrade – označenog kao broj zgrade 1, na kat. parceli broj 670/2 KO Mokra Njiva - P .

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu SAOBRAĆAJNICE, PRILAZI OBJEKTU je navedeno:

Projektovani objekat ima obezbijeden kolski prilaz preko javnog puta na kp 1693, u vlasništvu Crne Gore, LN 507 ,u svemu prema planskom dokumentu, koji planira rekonstrukciju ove saobraćajnice sa dodatkom trotoara.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je **planirana dogradnja, postojećeg stambeno – poslovnog 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 Lakićević Jagoša iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje postojećeg objekta, namjene – skladišta u funkciji trgovine - stambeno poslovne zgrade – označenog kao broj zgrade 1, na kat. parceli broj 670/2, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1213/23 od 22.01.2024. 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.

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, 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.

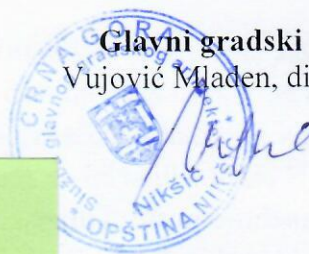
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Lakićević Jagošu iz Nikšića, za rekonstrukciju - dogradnje postojećeg objekta – skladišta u funkciji trgovine - stambeno poslovne zgrade – označenog kao broj zgrade 1, na kat. parceli broj 670/2, na lokaciji Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1, 670/1 i 670/2 KO Mokra Njiva, 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 „KOV ATELJE“ DOO 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“ 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, 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:
Vujočić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Lakićević Jagoš,

1 x „KOV ATELJE“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a