



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 155/1

Nikšić, 04.07.2024. 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 Radulović Zdravka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta i pratećeg pomoćnog objekta - natsrešnice (natkriveni parking), na lokaciji potes Vidov potok, koju čini katastarska parcela 1720/1 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Radulović Zdravku iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta i pratećeg pomoćnog objekta - natsrešnice (natkriveni parking), na lokaciji potes Vidov potok, koju čini katastarska parcela 1720/1 KO Rastovac, 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 br. 07-350 – 367 od 19.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-155 od 11.06.2024. godine, investitor Radulović Zdravko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta i pratećeg pomoćnog objekta - natsrešnice (natkriveni parking), na lokaciji potes Vidov potok, koju čini katastarska parcela 1720/1 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 367 od 19.04.2024. 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 „ČOVJEK I PROSTOR“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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).

Predmetne parcele se nalaze 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 izgradnja porodičnog stambenog objekta i pratećeg pomoćnog objekta - natsrešnice (natkriveni parking), sastoji se od:

- kat. parcele 1720/1, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 1673,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 1055 KO Rastovac - prepis, potes Vidov potok, kao svojina Radulović Zdravka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- kat. parcele 1719, koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 4015,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 1055 KO Rastovac - prepis, potes Vidov potok, kao svojina Radulović Zdravka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-317 od 10.05.2024. godine, izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parcele broj 1719 i dijelu kat. parcele 1720/1 KO Rastovac, na nekategorisani put u opštoje upotrebi na katarskoj parceli broj 3408 KO Rastovac, navedeno je

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1719 i dijelu kat. parcele 1720/1 KO Rastovac, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3408 KO Rastovac.

Katastarska parcela broj 3408 KO Rastovac upisana je u LN 963 KO Rastovac, u svojini Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1719 i dijelu kat. parcele 1720/1 KO Rastovac, priključiti preko jednog priključka (preko putnog zemljišta) na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3408 KO Rastovac.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se katastarska parcela broj 1720/1 KO Rastovac nalazi u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje male gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 1606,00 m²) ;
- Maksimalan indeks izgrađenosti je 0,8, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 3212,00 m²);
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže, spratnost P+1+Pk;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m
- Kompatabilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije na kojoj je predviđeno građenje stambenog objekta je 4015,00 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):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Pomoćni objekat – tipa nadstrešnica spada u tip 5 vrste pomoćnih objekata.
- Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno kat. parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.
- Dozvoljena maksimalna spratnost objekta (pomoćnog) je P.
- Pomoćni objekti tipa 5. mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno kat. parcele za pomoćne objekte tipa 2., 4., i 5. se ne primjenjuju.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta i pratećeg pomoćnog objekta - natsrešnice (natkriveni parking) u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,037, (ostvarena - projektovana zauzetost stambenog objekta 120,50 m² + natsrešnica 29,50 m², ukupno 150,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,037, (ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta 120,50 m² + natsrešnica 29,50 m², ukupno 150,00 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Radulović Zdravka iz Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta i pratećeg pomoćnog objekta - natsrešnice (natkriveni parking), na lokaciji potes Vidov potok, koju čini katastarska parcela 1720/1 KO Rastovac, 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 367 od 19.04.2024. 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 stav 1 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 Radulović Zdravku iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta i pratećeg pomoćnog objekta - natsrešnice (natkriveni parking), na lokaciji potes Vidov potok, koju čini katastarska parcela 1720/1 KO Rastovac, 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 „ČOVJEK I PROSTOR“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 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 Radulović Zdravko,

1 x „ČOVJEK I PROSTOR“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Podgorica