



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 157

Nikšić, 30.10.2023. 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 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 Rutešić Danila iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta porodičnog stanovanja sa dogradnjom i nadgradnjom i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na katastarskoj parceli broj 2536 KO Nikšić u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Rutešić Danilu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije objekta porodičnog stanovanja sa dogradnjom i nadgradnjom i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na katastarskoj parceli broj 2536 KO Nikšić 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 07-350-696 od 16.09.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-157 od 27.09.2023. godine, investitor Rutešić Danilo iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta porodičnog stanovanja sa dogradnjom i nadgradnjom i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na katastarskoj parceli broj 2536 KO Nikšić u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-696 od 16.09.2022. 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.

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“ 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).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija objekta porodičnog stanovanja sa dogradnjom i nadgradnjom i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, sastoji se od:

- kat parcele 2536 KO Nikšić, koju čini dvorište, površine 500,00 m², voćnjak po kulturi 1. klase, površine 38,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom - objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 131,00 m² i garažom - objekat broj 2, gabaritne površine u osnovi 22,00 m², svojina Rutešić Danila, u obimu prava 1/1, sa upisanom hipotekom u korist hipotekarnog povjerioca, po listu nepokretnosti 1571 – prepis.

Postojeća spratnost objekta je spratnosti Po+Pr. Objekat je izgrađen 60-tih godine prošlog vijeka, a zidovi su od kamena. U dostavljenom idejnom rješenju - postojeće stanje, plan intervencija, grafički prilog -osnova podruma, je prikazana, a u tehnički izvještaju uz idejno rješenje rekonstrukcije objekta porodičnog stanovanja sa dogradnjom i nadgradnjom, u bilansu površina navedena je neto površina da je 54,00 m², a bruto površina podruma je 59,80 m².

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca CKB banke AD Podgorica broj 02/2665 od 23.10.2023. godine, kojom ona, kao hipotekarni povjerilac, daje saglasnost za poboljšanje, tj. rekonstrukciju kuće na objektima koji su upisani u listu nepokretnosti broj 1571 KO Nikšić, na kat. parceli broj 2536 broj zgrade 1 i garaže broj zgrade 2, koji su usvojini Danila Rutešića, u obimu prava 1/1.

Dostavljena je izjava u papirnoj formi broj OV 2515/2023 od 22.09.2023. godine, ovjerena od strane notara Nataše Janjušević kojom Nikčević Marija, kao vlasnik katastarske parcele 2537 KO Nikšić, daje saglasnost za građenje Rutešić Danilu iz Nikšića, da može izvršiti gradnju objekta na katastarskoj parceli broj 2536 upisanoj u Listu nepokretnosti 1571 KO Nikšić i to na udaljenosti manjoj od 2 (dva) metra od granice njene unaprijed označene parcele.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića, od 01.08.2023. godine, kojom se potvrđuje da je katastarska parcel 2536 KO Nikšić parcela na kojoj se gradi, da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i kolskog prilaza na parceli, koji je obezbijeden preko katastarske parcele 2538 KO Nikšić, a vlasnik parcele, odnosno nosila prava je Crna Gora, Opština Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj 09-340-525 od 05.10.2022. godine, za priključenje rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1, sa mogućnošću postavljanja fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog na katastarskoj parceli broj 2536 KO Nikšić na opštinski put-ulicu u naselju Ul. N. Đurkovića navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1, sa mogućnošću postavljanja fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog na katastarskoj parceli broj 2536 KO Nikšić, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada, pored opštinskog puta-ulica u naselju Ul. N. Đurkovića.”

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1, sa mogućnošću postavljanja fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog na katastarskoj parceli broj 2536 KO Nikšić, priključiti na opštinski put (ulicu u naselju) Ul. N: Đurkovića, preko postojećeg priključka.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2536 KO Nikšić nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4,
- 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;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks 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 građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- površina parcele 691,00 m².

Uvidom u projektну dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija, indeks zauzetosti iznosi 0,26 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 177,36 m²), indeks izgrađenosti iznosi 0,43 (ostvarena BRGP: 294,71 m²- bruto površina podruma, prizemlja i sprata), a spratnost je Po+P+1.

Isto tako je ustanovljeno da je planirana dogradnja sa nadgradnjom, nad postojećim objektom, 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, dobra 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 Rutešić Danila iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije objekta porodičnog stanovanja sa dogradnjom i nadgradnjom i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na katastarskoj parceli broj 2536, upisanoj u list nepokretnosti broj 1571 KO Nikšić, svojina Rutešić Danila, u obimu prava 1/1, 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 UP/Io 07-350-696 od 16.19.2022. 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.

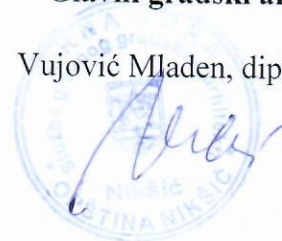
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Rutešić Danilu iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije objekta porodičnog stanovanja sa dogradnjom i nadgradnjom i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na katastarskoj parceli broj 2536 KO Nikšić 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“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 Rutešić Danilo

1 x 1 x "KAT" DOO VI crnogorske brigade T-17, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a