



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 52

Nikšić, 11.03.2024. 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 Todorović Aleksandra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - nadgradnju sprata i dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta označenog kao broj zgrade1, na kat. parceli broj 268 KO Straševina, projektovane na lokaciji potes Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 268 i 269 KO Straševina, 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:

R J E Š E N J E

Investitoru **Todorović Aleksandru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije - nadgradnju i dogradnju vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta označenog kao broj zgrade1, na kat. parceli broj 268 KO Straševina, projektovane na lokaciji potes Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 268 i 269 KO Straševina, 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 – 29 od 27.02.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-52 od 07.03.2024. godine, investitor Todorović Aleksandar iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - nadgradnju i dogradnju vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 268 KO Straševina, projektovane na lokaciji potes Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 268 i 269 KO Straševina, 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 - 29 od 27.02.2024. 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 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 preduzeća „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića 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).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija – nadgradnjai dogradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 268, koju čini dvorište, površine 412,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom označenom kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 99,00 m², prizemlje PD1 stambeni prostor neto površine 80,00 m², pomoćnom zgradom, označenom kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 32,00 m², pomoćnom zgradom, označenom kao broj zgrade 3, gabaritne površine u osnovi 6,00 m², garažom, označenom kao broj zgrade 4, gabaritne površine u osnovi 24,00 m²

- kat. parcele 269, koju čini njiva, po kulturi 3. klase površine 328,00 m², potes Čadalice, upisanim u list nepokretnosti broj 647 kao svojina Todorović Dušana, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja. u list nepokretnosti broj 647 KO Straševina, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 98/2024 od 09.01.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Todorović Dušan daje saglasnost da njegov sin može rekonstruisati – nadograditi – dograditi postojeći stambeni prostor u Nikšiću, na kat. parceli broj 268 broj zgrade 1, poseban dio 1 u prizemlju površine 80,00 m², upisan u listu nepokretnosti broj 647 KO Straševina, a čiji je vlasnik u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-111 od 05.03.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na rekonstrukciji objekta stambene zgrade broj 1 na katastarskoj parceli broj 268 KO Straševina, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Budoška VI navedeno je:

– postojeće stanje - lokacija: „Lokacija za radove na rekonstrukciji objekta stambene zgrade broj 1 na katastarskoj parceli broj 268 KO Straševina, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), poredopštinskog puta - put – ulice u naselju Ul. Budoška VI (k.p. 279 KO Straševina).

UL. Budoška VI (katastarska parcela broj 279 KO Straševina, upisana je u LN 500 KO Straševina, u u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1) upisana je kao - ulica u naselju.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na rekonstrukciji objekta stambene zgrade broj 1 na katastarskoj parceli broj 268 KO Straševina, priključiti preko postojećeg priključka, preko putnog zemljišta, na ulicu u naselju Ul. Budoška VI.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMS - stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4 (u skladu sa koeficijentima)
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8; (u skladu sa koeficijentima)
- 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;
- 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 rješavati unutar granica urbanističke parcele. Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 901.00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekostrukcije sa nadgradnjom i dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.20, (ostvarena - projektovana zauzetost 115,41m² + 62,00 m² - postojeći objekti)
- indeks izgrađenosti 0,31, (ostvarena - projektovana BRGP 115,41m² + 161,00m² - BRGP postojećih objekata)
- spratnost je P + 1.

Idejnim rješenjem planirana je nadgradnja sprata nad postojećim objektom porodičnog stanovanja (individualno stanovanje) postojeće spratnosti P, sa dogradnjom otvorenih vansjkih stepenica za nadograđeni sprat, dobijene planirane spratnosti Pr + 1.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana nadgradnja sprata, 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, 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 Todorović Aleksandra iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju - nadgradnju sprata i dogradnju vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 268, projektovane na lokaciji potes Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 268 i 269, upisane u list nepokretnosti broj 647 KO Straševina, svojina Todorović Dušana u obimu prava1/1, 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 29 od 27.02.2024. godine. 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 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, a 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 na idejno rješenje investitoru Todorović Aleksandru za rekonstrukciju - nadogradnju sprata i dogradnjom vanjskih stepenica postojećeg stambenog objekta označenog kao broj zgrade1, na kat. parceli broj 268 KO Straševina, projektovane na lokaciji potes Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 268 i 269 KO Straševina, 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 „ARHILINE“ d.o.o. 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 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:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Todorović Aleksandar, [redacted]
- 1 „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a