



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 44

Nikšić, 18.03.2024. 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 Zekić Branka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta- objekta broj 1, odnosno rušenja postojećeg i izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1123/1 KO Miločani 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 **Zekić Branku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta- objekta broj 1, odnosno rušenja postojećeg i izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Brod, koju čini katastarska parcela broj 1123/1 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada 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 07-350-865 od 26.10.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-44 od 26.02.2024. godine, investitor Zekić Branko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta- objekta broj 1, odnosno rušenja postojećeg i izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Brod, koju čini katastarska parcela broj 1123/1 KO Miločani, 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 07-350-865 od 26.10.2022. 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, 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 privrednog društva, „ARHILINE“ 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).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta – označenog kao zgrada a broj 1 sastoji se od:

- katastarske parcela broj 1123/1 koju čine: koju čini dvorište, površine 500,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom označenom kao broj zgrade 1, površine u osnovi 128,00 m², spratnost prizemlje; pomoćna zgrada označena kao broj zgrade 2, površine u osnovi 21,00 m²; i livada po kulturi 5. klase, površine 1050,00 m²,

upisana u listu nepokretnosti broj 211 KO Miločani - prepis, od 19.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1458/2024. godine, potes Brod, kao svojina Zekić Branka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i

- katastarske parcela broj 1123/2 koju čine: koju čini dvorište, površine 500,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom označenom kao broj zgrade 1, površine u osnovi 163,00 m², spratnost prizemlje; i livada po kulturi 5. klase, površine 337,00 m²,

upisana u listu nepokretnosti broj 586 KO Miločani - prepis, od 19.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1459/2024. godine, potes Brod, kao svojina Zekić Branka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „Nova Max“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, od 12.02.2024. godine, kojom izjavljuje da predmetni pomoćni objekat sa rekonstrukcijom i dogradnjom je projektovan na k.p. 1123/1 KO Miločani, koji su u vlasništvu Branka Zekića. Parcela 1123/1 KO Miločani nalazi se u sastavu Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić – Generalna urbanistička razrada.

Katastarska parcela 1123/1 graniči se sa lokalnim asfaltnim putem L20 Brod-Vir, k.p. 2225 KO Miločani, sa istočne strane, kao i sa sjeverne strane sa makadamskim nekategorisanim putem, k.p. 1125/3 KO Miločani, tako da i objekti na njoj imaju nesmetan pristup sa javnog puta.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-726 od 29.12.2022. godine, za priključenje lokacije za rekonstrukciju postojećih objekata na k.p. 1123/1 KO Miločani na opštinski put – lokalni put L20 Brod-Vir istaknuto je:

postojeće stanje: “lokacije za rekonstrukciju postojećih objekata na k.p. 1123/1 KO Miločani se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored opštinskog puta –lokalni put L20 Brod – Vir.”

Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećih objekata na k.p. 1123/1 KO Miločani povezana je preko k.p. 1123/2 KO Miločani sa lokalnim putem L20 Brod-Vir.

Katastarska parcela broj 1123/2 KO Miločani upisana je u LN 586 KO Miločani u svojini Zekić Branka , u obimu prava 1/1.

Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećih objekata na k.p. 1123/1 KO Miločani priključiti preko putnog zemljišta preko kat. p. 1123/2 KO Miločani (na mjestu postojećeg priključka) na lokalni put L-20 Brod-Vir”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1123/1 KO Miločani nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati 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)
- spratnost P+1+Pk;
- Maksimalni idenks 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;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke/ katastarske parcele.
- Površina lokacije na kojoj je predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta - objekta broj 1 sa dogradnjom je 1699,00 m².
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,12, (ostvorena - projektovana zauzetost osnove stambenog objekta — iznosi - 191,746 m² + 21,00 m² - postojeći objekat)
- indeks izgrađenosti 0, 24, (ostvorena - projektovana BRGP stambenog objekta - iznosi – 382,56 m² + 21,00 m² - BRGP postojećeg objekta)
- spratnost stambenog objekta – P+1.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno “ Pošto je navedeni stambeni objekat u lošem i za stanovanje neuslovnom stanju jer se istočni dio objekta urušio, objekat nema podnu hidroizolaciju pa je u njegovoj unutrašnjosti prisutna vlaga, kao i zbog drugih nedostataka neophodno je njegovo uklanjanje-rušenje na čijem mjestu će se graditi novi porodični, stambeni objekat koji je predmet ovog tehničkog opisa.

Stambeni objekat se prema kat. parceli broj 1125/3 KO Miločani, gradi na istoj mjestu gdje je bio i postojeći stambenog objekta- objekta broj 1, udaljenost na jednom dijelu parcele je 3,75 m, a na drugom dijelu objekta iznosi 5,75 m.

Investitor je dužan prije prijave gradnje pribaviti elaborat o rušenju postojećeg prizemnog, porodičnog stambenog objekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Zekić Branka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rušenja postojećeg i izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Brod, koju čini katastarska parcela broj 1123/1 KO Miločani, 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 07-350-865 od 26.10.2022. 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.

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 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 investitoru Zekić Branku iz Nikšića, na idejno rješenje rušenja postojećeg i izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Brod, koju čini katastarska parcela broj 1123/1 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada 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 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“ 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 Zekić Branko,

1 x „ARHILINE“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a