



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 270

Nikšić, 08.11.2024. 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 Đurović Srđana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-stambenog objekta na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1053, 1054, 1055 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Đurović Srđanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovno - stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1055 KO Kličevo, na lokaciji potes Kličevo, Bulevar 13 Jul, koju čine katastarske parcele broj 1053, 1054, 1055 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 -887/1 od 15.10.2024. godine i dopuna urbanističko - tehničkih uslova UP/Io 07-350 -887/2 od 29.10.2024.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-270 od 06.11.2024. godine, investitor Đurović Srđan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno -stambenog objekta , na lokaciji potes Kličevo, Bulevar 13 Jul, koju čine katastarske parcele broj 1053, 1054, 1055 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 887/1 od 15.10.2024 i dopuna urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350 -887/2 od 29.10.2024.

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 „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).

Kat. parcele broj 1053, 1054, 1055 KO Kličevo nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovno -stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1053 koju čini: zemljište pod objektom porodično stambene zgrade površine 120,00 m², zemljište pod objektom pomoćne zgrade površine 46,00 m² i zemljište pod objektom pomoćne zgrade površine 8,00 m² i po kulturi dvorište površine 215,00 m²,
 - katastarske parcele broj broj 1054 koju čini po kulturi njiva 3.klase površine 315,00 m² i
 - i katastarske parcele broj 1055 po kulturi voćnjak 3. klase površine 368,00 m²
- upisane su u list nepokretnosti broj 2809 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo kao svojina Đurović Srđana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-812 od 21.10.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije, za radove na izgradnji poslovno-stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1055 KO Kličevo na opštinski put -ulicu u naselju Ul. 13. Jul, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: Lokacija za radove na izgradnji novog poslovno stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1055 KO Kličevo nalazi se pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul.13. jul u zahvatu Prostorno urbanističkog plana -Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Ul. 13. jul (na katastarskoj parceli broj 4285 KO Kličevo, upisana je u LN 1731 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 2. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj

upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „ Lokaciju za radove na izgradnji novog poslovno - stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1055 KO Kličevo, priključiti preko trotoara (preko oborenih ivičnjaka)na opštinski put-ulicu Ul.13. jul.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1053, 1054, 1055 KO Kličevo nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS - stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

• Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;

• Ne mogu se u stim bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;

Urbanističko tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdavati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.

Minimalan površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m², za objeke višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800,00 m² a spratnost preko P+2 1200,00 m².

Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;

• *Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnost do P+4+Pk;*

Izuzeto, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti veće spratnosti.

• Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/ i ekonimska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku.

• *Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građeviskom linijom;*

Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;

• *Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;*

• Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice susjednih parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;

• *Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.4;*

• *Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;*

• *Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja je 1,8;*

Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima I grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.

- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- *Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.*
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
 - Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
 - Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno -stambenog objekta je 1072,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,31, planirana površina pod objektima iznosi 335.20 m², (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina planiranog poslovno - stambenog objekta na k.p. 1055 KO Kličevo iznosi - 161,20 m² + zauzetost postojećih objekata na k.p. 1053 KO Kličevo koja iznosi 174,00 m² - 120,00 m² + 46,00 m² + 8,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,05, projektovana - planirana BRGP svih objekata iznosi 461,55 m² (ostvarena - projektovana BRGP poslovno stambenog objekta na k.p. 1055 KO Kličevo iznosi - 287,55 m² + BRGP postojećih objekata na k.p. 1053 KO Kličevo koja iznosi 174,00 m²- 120,00 m² + 46,00 m² + 8,00 m²)
- spratnost je P+1 .

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đurović Srđan iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno -stambenog objekta na lokaciji potes Kličevo, Bulevar 13 Jul, koju čine katastarske parcele broj 1053, 1054, 1055 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -887/1 od 15.10.2024. godine i dopuna urbanističko- tehničkih uslova UP/Io 07-350 -887/2 od 29.10.2024. odlučeno je kao i 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 Đurović Srđanu iz Nikšića, za izgradnju poslovno - stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1055 KO Kličevo, u okviru lokacije potes Kličevo, Bulevar 13 Jul, koju čine katastarske parcele broj 1053, 1054, 1055 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24), 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: Projektну 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 Đurović Srđan ,

1 x „ARHILINE“ DC

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta i

1 x a/a