



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 226

Nikšić, 10.10.2024. 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 Dragoljuba Đurkovića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 1080/1 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Dragoljubu Đurkoviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 1080/1 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana 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 br. 07-350 – 79 od 27.02.2017. godine i mišljenje UP/Io 07-350-79/17/1 od 25.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350 – 79 od 27.02.2017.. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-226 od 20.09.2024. godine, investitor Dragoljub Đurković iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 1080/1 KO Ozrinići, 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 79 od 27.02.2017. godine i mišljenje UP/Io 07-350-79/17/1 od 25.09.2024. 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 preduzeća „ARCHIFOCUS“ DOO 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).

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24)..

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine sastoji se od:

- katastarska parcela broj 1080/1 KO Ozrinići koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 1160,00 m² i pašnjak po kulturi 5. klase površine 64,00 m², koje čine jednu cjelinu, upisana u posjedovni list broj 157 KO Ozrinići - prepis, potes Ozrinići, od 09.09.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-10266/2024, kao posjedništvo Dragoljuba Đurkovića, u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja..

Prilaz parceli je javni put, sa sjeverne strane.

Investitor je posjednik u obimu prava 1/1 i katastarske parcele

- katastarska parcela broj 1080/3 KO Ozrinići koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 643,00 m², upisana u posjedovni list broj 157 KO Ozrinići - prepis, potes Ozrinići, od 09.09.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-10266/2024

Dostavljena je saglasnost Šljivančanin Vukomana, OV. br. 2049/2017 od 26.04.2017. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, da Dragoljub Đurković može izgraditi poslovno-skladišni objekat na katastarskoj parceli broj 1080/1 KO Ozrinići na udaljenosti manjoj od 1,00 m. od ivice njegove katastarske parcele (1081KO Ozrinići), koja se graniči sa katastarskom parcelom broj 1080/1 KO Ozrinići.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-57 od 10.03.2017. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovno – skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1080/1 KO Ozrinići na opštinski put – lokalni put L-14 Most -Gračanica-Ozrinići-Bršno navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izvođenje radova za izgradnju poslovno-skladišnog objekta nalazi se na katastarskoj parceli broj 1080/1 KO Ozrinići, u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić, pored opštinskog puta – lokalnog puta L-14 Most -Gračanica-Ozrinići-Bršno”.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za izvođenje radova za izgradnju poslovno-skladišnog objekta nalazi se na katastarskoj parceli broj 1080/1 KO Ozrinići omogućiti preko upuštenih (oborenih) ivičnjaka sa putnog zemljišta opštinskog puta – lokalnog puta L-14 Most -Gračanica-Ozrinići-Bršno.”

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića od marta 2024. godine, da predmetna parcela k.p. 1080 KO Ozrinići (svojina Dragoljuba Đurkovića), čini lokaciju za izgradnju objekta.

Prilaz lokaciji je dozvoljen sa pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist parcela broj KP 5140 KO Ozrinići, vlasništvo Crna Gora 1/1 po kulturi put četvrtog reda.

Uvidom u Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1080/1 KO Ozrinići nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice 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 0.3; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 367,20 m²)
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 979,20 m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, 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 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele. Površina lokacije za izgradnju objekta je 1224,00 m².

U mišljenju UP/IO07-350-79/17/1 od 25.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/IO br. 07-350 - 79 od 27.02.2017godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu i na granici PUP-GURa Nikšić gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona SMG-stanovanje malih gustina, za koju je došlo do promjene koeficijentata zauzetosti sa 0,40 na 0,30, dok su ostali parametri ostali su nepromjenjeni za stambene objekte. Navedeno je da ukoliko je idejnim projektom zadovoljen parametar od 0.30 izdati UTU se mogu smatrati važećim.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0.19 (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 241.35 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.19 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta je 241,35 m²)
- spratnost poslovno - skladišnog objekta sa skladistem u svrhu trgovine – P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Dragoljuba Đurkovića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 1080/1 KO Ozrinići, 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/IO br. 07-350 - 79 od 27.02.2017. godine i mišljenje UP/IO 07-350-79/17/1 od 25.09.2024. 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.

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, 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 Dragoljubu Đurkoviću iz Nikšića, za izgradnju poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 1080/1 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARCHIFOCUS“ DOO 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 Dragoljub Đurković, u
- 1 x „ARCHIFOCUS“ DO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a