



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-17

Nikšić, 13.02.2025. 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 Lukovac Miloša i Lukovac Milana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-skladišnog objekta, na lokaciji Rudo Polje na katastarskoj parceli broj 2801/1 KO Nikšić, odnosno na dijelu urbanističke parcele broj 219, u obuhvatu DUP-a „Bistrica - Izmjene i dopune (Sl. list CG“-opštinski propisi 1/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitorima Lukovac Milošu i Lukovac Milanu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poslovno -skladišnog objekta (I faza) na lokaciji Rudo Polje, na katastarskoj parceli broj 2801/1 KO Nikšić, odnosno dijelu urbanističke parcele broj 219 (koja čini dio UP219), u zahvatu DUP-a „Bistrica - Izmjene i dopune (Sl. list CG“-opštinski propisi 1/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (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 -25/2 od 13.01.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-17 od 11.02.2025. godine, investitori Lukovac Miloš i Lukovac Milan iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno -skladišnog objekta, na lokaciji Rudo Polje, na katastarskoj parceli broj 2801/1 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele broj 219, u zahvatu DUP-a „Bistrica - Izmjene i dopune“ (Sl. list CG“-opštinski propisi 1/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350- 25/2 od 13.01.2025 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, 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 „KAT“ 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 izgradnja poslovno – skladišnog objekta, na dijelu UP219, u obuhvatu DUP- a “Bistrica – izmjene i dopune” (“Sl. list CG”-opštinski propisi 1/14). sastoji se od:

- kat.parcele broj 2801/1 koju čini po kulturi građevinska parcela, površine 456,00 m², upisana u list nepokretnosti broj 4273 KO Nikšić – prepis, potes Rudo Polje, kao susvojina Lukovac Milana i Lukovac Miloša u obimu prava sa po ½, bez zabilješke tereta i ograničenja, a koja čini dio urbanističke parcele UP219, a koja se sastoji i od sljedećih katastarskih parcela:
- kat.parcele broj 5002, površine 850,53 m², svojina DRŽAVA CRNA GORA, raspolaganje OPŠTINA NIKŠIĆ upisana u LN 2870 KO Nikšić (podaci sa geoportala CG)
- kat.parcela broj 4538/6, površine 68,47 m², svojina DRŽAVA CRNA GORA, raspolaganje OPŠTINA NIKŠIĆ upisana u LN 766 KO Nikšić (podaci sa geoportala CG)
- kat.parcela broj 1837/23, površine 56,00 m², svojina Bojanić Bojana u obimu prava 1/1, upisana u LN 4152 KO Nikšić (podaci sa geoportala CG).

Katastarske parcele se nalaze u naselju Humci, u III građevinskoj zoni.

Prilaz lokaciji je javna površina kat. parcela 2835 KO Nikšić preko koje je urađena asfaltirana saobraćajnica.

U tehničkom izvještaju uz dostavljeno idejno rješenja je u tački 02 LOKACIJA je navedeno: Investitor je podnio zahtjev prema Opštini Nikšić za otkup preostalih katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu, a u skladu sa elaboratom parcelacije. Ovim projektom je predviđena gradnja na dijelu urbanističke parcele, odnosno na katastarskoj parceli koja je u vlasništvu Investitora, a u skladu sa pripadajućim dijelom parametara.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-13 od 29.01.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izvođenje radove na izgradnju poslovno-skladišnog objekta- I faza, koju čine katastarske parcele broj 2801/1, 2801/5, 1838/4 i 1837/21 KO Nikšić koja je u obuhvatu DUP- a “Bistrica” – Izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br.1/14) investitora Lukovac Miloša i Milana iz Nikšića propisuje :

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Bistrica" - Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br.1/14), a prema grafičkom prilogu, koji je sa stavni dio Urbanističko – tehničkih uslova UP/Io br.07-350-25/2 od 13.01.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštiti životne sredine.

Urbanističko – tehnički uslovi UP/Io br.07-350-25/2 od 13.01.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine je definisan priključak na saobraćajnu infrastrukturu, na način:

"Prilaz lokaciji je javna površina kat. parcela 2835 KO Nikšić preko koje je urađena asfaltna saobraćajnica.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu :

- Skica, na kojoj je prikazan prilaz sa javne saobraćajnice na katastarskoj parceli broj 2835 KO Nikšić,
- Prilaz katastrskih parcela za koje je podnešen zahtjev za dokup parcela radi formiranja urbanističke parcele u skladu sa DUP-om "Bistrica" - Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br.1/14), koji su sastavni dio ovih saobraćajno tehničkih uslova.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije LANDSAT d.o.o. Nikšić od februara 2025.godine da su predmetna parcela :k.p. 2801/1 KO Nikšić, Nikšić (svojina Lukovac Miloš i Lukovac Milan), odnosno dio urbanističke parcele broj 219 u zahvatu DUP-a " Bistrica" - izmjene i dopune, čini kolaciju za izgradnju objekta, kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbjeđena sa k.p. 2835 KO Nikšić, odnosno sa uređene asfaltna saobraćajnice koja se nalazi na pomenutoj parceli (svojina DRŽAVA CRNA GORA, raspolaganje OPŠTINA NIKŠIĆ).

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP-a " Bistrica" Izmjene – dopune u III (trećoj građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom površine SS -stanovanje srednjih gustina.

Pravila parcelacije

Površina lokacije na kojoj je predviđeno građenje poslovno-skladišnog objekta kao I faza 628,00 m².

Lokacija može biti posebna parcela ili dio parcele.

Prema DUP-u "Bistrica -izmjene i dopune predmetna parcela predstavlja dio urbanističke parcele UP219 sa namjenom površina SS-stanovanje srednjih gustina sa sledećim parametrima.

- Koeficijent zauzetosti Iz -0,40
- Koeficijent izgrađenosti Ii-2,00
- Max spratnost P+4+Pk
- Površina urbanističke parcele 143,00 m²

Prema smjernicama izmjena i dopuna PUP -a Opština Nikšić predviđeno je :

STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA

Opšti uslovi i parametri izgradnje sl :

- 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.

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800,00 m² a spratnost preko P+2 1200 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 ekonomska 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 građevinskom 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 srednjih 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, **objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno-servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;**
- 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 dijelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- Građevinska linija objekata ili dijelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Lukovac Miloš i Lukovac Milan iz Nikšića, za izgradnju poslovno -skladišnog objekta – I faza, na katastarskoj parceli broj 2801/1 KO Nikšić, odnosno dijelu urbanističke parcele broj 219 (koja čini dio UP219), u zahvatu DUP-a " Bistrica - Izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 1/14), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KAT d.o.o. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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“ broj 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).

DOSTAVLJENO:

1 x Lukovac Miloš ,

1 x „KAT“ D.O.O. N

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta i

1 x a/a

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

