



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-318

Nikšić, 18.12.2024. 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 „LOYAL“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Raselje, koju čine katastarske parcele broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva., u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „LOYAL“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poslovnog – skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Raselje, koju čine katastarske parcele broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjene i dopune 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 – 1260 od 31.10.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-318 od 13.12.2024. godine, investitor „LOYAL“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje izgradnje poslovno– skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Raselje, koju čine katastarske parcele broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1260 od 31.10.2024. 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, 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 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).

Katastarske parcele broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva, nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

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

- katastarske parcele broj 1351/1, koju čini:
 - porodična stambena zgrada - označena kao objekat broj 1, gabaritne površine 95,00 m²,
 - pomoćna zgrada - označena kao objekat broj 2, gabaritne površine 12,00 m²,
 - pomoćna zgrada - označena kao objekat broj 3, gabaritne površine 49,00 m²,
 - dvorište, površine 500,00 m²,
 - livada po kulturi 3. klase, površine 5186,00 m²,
 - katastarske parcele broj 1351/2, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 1000,00 m²,
- upisane su u list nepokretnosti broj 545 KO Mokra Njiva -prepis, potes Raselje, kao svojina Mitra Gardaševića u obimu prava 1/1, sa zabilježskom u opisu prava o podacima o teretima i ograničenjima u "G" listu lista nepokretnosti za katasatarsku parcel broj 1351/1 teret- Hipoteka u korist CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA.

Dostavljena je saglasnost broj OV 1333/2024 od 20.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Garašević Mitar u svojstvu vlasnika katastarskih parcela broj 1351/1 i 1351/2 upisanih su u Listu nepokretnosti broj 545 KO Mokra Njiva, da privredno društvo „LOYAL“ DOO Nikšić sa sjedištem u Nikšiću, može izgraditi poslovno – magacinski prostor (skladišni prostor i upisati na svoje ime kod nadležne Uprave za nekretnine – PJ Nikšić.

Dostavljena je Potvrda hipotekarnog povjerioca CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA broj 158608 od 10.12.2024. godine, kojom potvrđuje da je klijent izmirio sve obaveze po navedenom kreditu, kao i da nema potraživanja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-978 od 22.11.2024. godine istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br.72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju UL. Kočanska.

UL. Kočanska (na katastarskoj parceli broj 1428/1 KO Kočani upisana u LN 605 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –javni putevi) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 158. 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: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva, priključiti preko putnog zemljišta preko jednog priključka na opštinski put, ulicu u naselju-UL. Kočansku.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-443 od 11.11.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim 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 2.0 m;***
- 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;***
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- ***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.
- 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;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način:
 - 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;
 - Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
 - 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 poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine je 6842,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,09, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 635,00 m², od toga ostvarena - projektovana zauzetost planiranog poslovno - skladišnog objekta je 479,00 m² + postojeći objekti 156,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,10 (ostvarena izgrađenost - projektovana BRGP pod objektima iznosi 721,20 m², od toga ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta je 565,20 m² + postojeći objekti 156,00 m²)
- spratnost je P+1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „LOYAL“ DOO iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Raselje, koju čine katastarske parcele broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1260 od 31.10.2024. 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.

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 funkciju, 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „LOYAL“ DOO iz Nikšića, za izgradnju izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Raselje, koju čine katastarske parcele broj 1351/1 i 1351/2 KO Mokra Njiva, 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 “ARHILINE” 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” 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).



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

DOSTAVLJENO:

- 1 x „LOYAL“ DOO Nikšić ([REDACTED])
- 1 x „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić ([REDACTED])
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a