



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 310

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 investitora Perutović Rosande za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno -stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2659/1 KO Nikšić, 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

Investitoru **Perutović Rosandi** daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poslovno -stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2659/1 KO Nikšić, 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 07-350-1144 od 16.10.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-310 od 06.12.2024. godine, investitor Perutović Rosanda podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog poslovno-stambenog objekta, na lokaciji u ul. Vasilija Pejovića, koju čini katastarska parcela broj 2659/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-1144 od 16.10.2024. 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 gore navedeni 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 privrednog društva „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, pa 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. parcela broj 2659/1 KO Nikšić na kojoj je planirano građenje novog poslovno- stambenog objekta, nalazi 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:

- kat. parcela broj 2659/1 koju čini zemljište pod objektom porodične stambene zgrade označene kao broj zgrade 1 površine 91,00 m² i zemljište pod objektom pomoćnog objekta garaže označene kao broj zgrade 2 površine 28,00 m², zemljište pod objektom porodične stambene zgrade označene kao broj zgrade 3 površine 91,00 m², po kulturi dvorište površine 763,00 m² i po kulturi voćnjak 1.klase površine 36,00 m²,

upisana je u list nepokretnosti broj 429 KO Nikšić- prepis, potes ulica Vasilija Pejovića, od 01.10.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-11244/2024, kao svojina Perutović Rosande, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima u “G” listu lista nepokretnosti za katasatarsku parcel broj 2659/1 teret – Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 368/2024 od 09.04.2024. godine, notar Ljubiša Marković.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 28.10.2024.godine kojim se navodi da ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat nalazi na Listi 1(Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2(Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta,namjena poslovnog dijela objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore “ br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-921 od 07.11.2024. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju poslovno-stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2659/1 KO Nikšić, na opštinski put-ulicu u naseljuUl.Vasilija Pejovića.

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju novog poslovnog-stambenog objekta, na lokaciji koji čini katastarska parcela broj 2659/1 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta- ulice u naselju Ul. Vasilija Pejovića.

Ulica Vasilija Pejovića (na katastarskoj parceli broj 2663 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 350. 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 izgradnju novog poslovno-stambeno objekta, na katastarskoj parceli broj 2659/1 KO Nikšić omogućiti prilaz preko trotoara sa opštinskog puta- ulice u naselju Ul. Vasilija Pejovića.”

U projektu prikazati mjesto i način priključena.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-417 od 29.10.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj u kojim je navedeno da da uzimajući u obzir vrstu objekta i činjenicu da postoje tehničke prepostavke za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu za zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda da vodni uslovi nijesu potrebni.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela 2659/1KO Nikšić nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u II (drugoj) 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:

STANOVANJE MALIH GUSTINA opšti uslovi i parametri izgradnje:

- 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;
- 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 objekta je 1009,00 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 0,13, (ostvarena - projektovana zauzetost 134,14 m²)
- indeks izgrađenosti 0,39, (ostvarena - projektovana BRGP 402,42 m²)
- spratnost je P+1+Pk
zelene površine P=500.89 m² (49,64% od površine kat.parc.)

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Na pomenutoj parceli se nalazi prizemna porodična stambena zgrada (objekat broj 1) bruto površine 91,00 m², prizemni pomoćni objekat-garaža (objekat broj 2) bruto površine 28,00m² i prizemna porodična stambena zgrada (objekat broj 3) bruto površine 91,00m².

Navedeni postojeći objekti će se rušiti radi izgradnje novog poslovno-stambenog objekta, za šta je investitor dužan prije prijave gradnje pribaviti elaborat o rušenju postojećih objekata.

U prizemlju objekta su planirani poslovni sadržaji- dva poslovna prostora, dok su na prvom spratu i potkrovlju planirane četiri stambene jedinice.

Planskim dokumentom se može predvidjeti porodično stanovanje. Porodično stanovanje je u objektima površine do 500,00 m² i sa najviše četiri stambene jedinice, Dostavljenim idejnim rješenjem na spratu i potkrovlju su predviđene četiri stambene jedinice, čija je ukupna bruto površina 268,28 m².

U prizemlju su planirana dva poslovna prostora sa nezavisnim ulazima i jedan zajednički ulaz sa vertikalnim komunikacijama za korisnike stambenog dijela objekta.

Ukupna projektovana BRGP poslovno stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, zajedno sa poslovnim prostorima u prizemlju iznosi 402,42 m².

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „ARHILINE” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog poslovno- stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2659/1 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati

urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1144 od 16.10.2024. 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 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 Perutović Rosande iz Nikšića, na idejno rješenje poslovno- stambenog objekta, na lokaciji u ul. Vasilija Pejovića, koju čini katastarska parcela broj 2659/1 KO Nikšić, 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, dip.ing.arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Perutović Rosanda,
- 1x Nikolić Slobodan,U
- 1x Dragičević Dragan,
- 1 x“ARHILINE“ D.O.O. Nikšić, Rudo Polje bb,Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a