



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-125

Nikšić, 28.10.2022. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 54 u vezi sa stavom 2 tačka 1, člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1, 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), 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 Sekretarijata za investicije i projekte Opštine Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje – izgradnje poslovnog objekta – vatrogasne stanice sa pratećim sadržajima, na kat. parcelama broj 4454/1, 4454/3, 4455/4 i 4576/2 KO Nikšić, lokacija – na uglu ulice Bulevar 13. Jul i ulice Trebješke, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Opštini Nikšić na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta – vatrogasne stanice sa pratećim sadržajima, projektovanog na kat. parcelama broj 4454/1, 4454/3, 4455/4 i 4576/2 KO Nikšić, lokacija – na uglu ulice Bulevar 13. Jul i ulice Trebješke, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-434/1 od 18.10.2022. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-125 od 27.10.2022. godine, Sekretarijat za investicije i projekte Opštine Nikšić, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta – vatrogasne stanice sa pratećim sadržajima, projektovanog na kat. parcelama broj 4454/1, 4454/3, 4455/4 i 4576/2 KO Nikšić, lokacija – na uglu ulice Bulevar 13. Jul i ulice Trebješke, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-434/1 od 18.10.2022. 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 m<sup>2</sup> 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 Agencija za projektovanje i planiranje -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).

Dostavljen je sporazum o finansiranju Opštine Nikšić u cilju unapređenja saradnje Grada Beograda i Opštine Nikšić broj 4011-8959 od 24.12.2021. godine.

Kat. parcele broj 4454/1, 4454/3, 4455/4 i 4576/2 KO Nikšić, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja vatrogasne stanice sa pratećim sadržajima sastoji se od:

- kat. parcele 4454/1, koju čini po zemljište pod objektima: društvena stambena zgrada – objekat broj 1, površine 165,00 m<sup>2</sup>, društvena stambena zgrada – objekat broj 2, površine 67,00 m<sup>2</sup>, društvena stambena zgrada – objekat broj 3, površine 70,00 m<sup>2</sup> i dvorište površine 3159,00 m<sup>2</sup>, bez zabilješke tereta i ograničenja, koja je svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 2962 KO Nikšić.
- kat. parcele 4454/3, koju čini građevinska parcela, površine 13,00 m<sup>2</sup>, bez zabilješke tereta i ograničenja, koja je svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 2962 KO Nikšić.
- kat. parcele 4455/4, koju čini građevinska parcela, površine 584,00 m<sup>2</sup>, sa zabilješkom postupka: Upis zabilješke pokretanja postupka restitucije br.01-219/05 od 02.02.2006. godine,, koja je svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 787 KO Nikšić.

- kat. parcele 4476/2, koju čini građevinska parcela, površine 24,00 m<sup>2</sup>, bez zabilješke tereta i ograničenja, koja je svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 764 KO Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: površine za mješovitu namjenu (MN), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina osnove objekta 1632,40 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,80, (maksimalna bruto građevinska površina 3265,00 m<sup>2</sup>)
- maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže,
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0 m;
- u izgradnji objekata treba koristiti elementne tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način
- površina parcele 4081.71 m<sup>2</sup>
- potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Na katastarskoj parceli 4454/1 Ko Nikšić, nalaze se već postojeći objekti (društvena stambena zgrada objekat br. 1,2 i 3).

Prije podnošenja prijave radova Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,31 (ostvorena - projektovana objekta u osnovi je 1248,20 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,71 (ostvorena - projektovana BRGP 2904,55 m<sup>2</sup>),
- spratnost je tri nadzemne etaže - P + 2.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-438 od 08.08.2022. godine, kao i u idejnom rješenju navedeno je da je lokacija priključena na pristupnu saobraćajnicu na katastarskoj parceli broj 4455/5 KO Nikšić. Kolski pristup objektu je omogućen preko planirane saobraćajnice sekundarne mreže, odnosno kako je navedeno u tehničkom opisu idejnog rješenja – “Parkiranje je obezbjeđeno na otvorenom parking prostoru u iza objekta objekta. Planirane garaže će imati direktnu vezu sa ostojećim bulevarom u slučaju hitnih intervencija.

U skladu sa navedenim Rješenjem razmotren je zahtjev Sekretarijata za investicije i projekte Opštine Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta – vatrogasne stanice sa pratećim sadržajima, projektovanog na kat. parcelama broj 4454/1, 4454/3, 4455/4 i 4576/2 KO Nikšić, lokacija – na uglu ulice Bulevar 13. Jul i ulice Trebješke, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-434/1 od 18.10.2022. 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 objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, 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 stav 1 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 Opštini Nikšić, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta – vatrogasne stanice sa pratećim sadržajima, projektovanog na kat. parcelama broj 4454/1, 4454/3, 4455/4 i 4576/2 KO Nikšić, lokacija – na uglu ulice Bulevar 13. Jul i ulice Trebješke, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane Agencija za projektovanje i planiranje -Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).



**Glavni gradski arhitekta**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

1 x Sekretarijatu za investicije i projekte Opštine Nikšić, OVDJE

1 x Agenciji za projektovanje i planiranje -Nikšić

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a