



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 334

Nikšić, 30.12.2024. 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 Krunić Vesne za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1018 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP7 u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 35/16), 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 **Krunić Vesni daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1018 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP7, u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 35/16), 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 07-350-480/1 od 05.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-334 od 26.12.2024. godine, investitor Krunić Vesna podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1018 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP7, u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 35/16), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-480/1 od 05.12.2024. 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, kojim 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 1018 KO Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP7 u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića za izgradnju novog poslovnog 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 novog poslovnog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 1018 koju čine zemljište pod objektom porodične stambene zgrade, površine 144,00 m² i po kulturi dvorište površine 455,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 10 KO Nikšić 26 KO Kličevo - prepis, u ulici Boška Jankovića, kao svojina Krunic Vesne, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-1080 od 23.12.2024. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1018 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP7 u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića Opštine Nikšić, navedeno je:

“Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića, a prema grafičkom prilogu Stanje i plan saobraćajne infrastrukture, koji je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova UP/Io br. 07-350 -480/1 od 05.12.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine“.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se područje nalazi u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića Opštine Nikšić, u zahvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u II (drugoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- urb. parcele UP7;
- indeks zauzetosti: 0,34;
- indeks izgrađenosti: 1,20;
- spratnost : P+3

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 malih 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, 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 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 djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;***

- Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama parcela prema saobraćajnicama).

Površina lokacije (katastarske parcele 1018 KO Nikšić), na kojoj je predviđena izgradnja poslovnog objekta, a koja čini dio urbanističke parcele UP7 iznosi 599,00 m².

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,34, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 203,50 m², od toga ostvorena - projektovana zauzetost planiranog poslovnog objekta je 59,50 m² + postojeći objekat 144,00 m²)

- indeks izgrađenosti 0,72, (ostvorena izgrađenost - projektovana BRGP pod objektima iznosi 433,50 m², od toga ostvorena BRGP planiranog poslovnog objekta je 59,50 m² + postojeći objekat 374,00 m²)

- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Krunić Vesne iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1018 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP7 u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića Opštine 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 07-350-480/1 od 05.12.2024. 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 DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, 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 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 Krunić Vesni iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1018 KO Nikšić Nikšić koja čini dio urbanističke parcele UP7, u obuhvatu DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 35/16), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) ("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 Krunić Vesna, U
- 1 x "ARHILINE" d.o.o.
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a