



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 297/2

Nikšić, 23.01.2025. 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 Adžić Blagote iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, koja čine urbanističke parcele UP5 i UP6, blok UB27 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Adžić Blagoti iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje porodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, potes Rastoci, koje čine urbanističke parcele UP5 i UP6, a koje pripadaju urbanističkom bloku UB27, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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 br. 07-350-492 od 09.05.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-492/1 od 03.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-492 od 09.05.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-297 od 26.11.2024. godine, investitor Adžić Blagota iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, potes Rastoci, koje čini urbanističke parcele UP5 i UP6, blok UB27 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-492 od 09.05.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-492/1 od 03.12.2024. 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 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 „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).

Predmetne katasrske parcele broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1” („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 143/45 koju čini po kulturi njiva 1. klase, površine 73,00 m²
- kat. parcele broj 143/46 koju čini po kulturi njiva 1.klase površine 82,00m²
- kat. parcele broj 156/7 koju čini po kulturi livada 1. klase površine 275 ,00m²
- kat . parcele broj 156/8 koju čini po kulturi livada 1. klase površine 287,00m²

svojina Adžić Blagote u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 2065 KO Nikšić - prepis, potes Rastoci, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-371 od 24.05.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke za radove na izgradnji novog stambenog objekta na kat. parcelama broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, koje čine urbanističke parcele UP5 i UP6, blok UB27 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), propisano je:

“da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu projektovati u skladu sa DUP-om “Rastoci 1” (“Službeni list RCG”-opštinski propisi br. 24/10), a prema grafičkom prilogu List broj 07 – Stanje i plan saobraćajnih površina, koji je sasatavni dio Urbanističko-tehničkih uslova Up/Io br. 07-350 – 492 od 09.05.2024. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), utvrđeno je da se katastarske parcele broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, nalaze se u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.:

- Stambeni objekti se mogu zidati ako slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Rastojanje od bočne granice parcele - min. 3,0 m ako je ulaz sa strane ili 2,0 ako nema ulaza
- Rastojanje od bočnog susjednog objekta - min. 4,0 m. ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi, a optimalno 1/2. visine većeg objekta
- Rastojanje od zadnje granice parcele - min. 3,0m., a optimalno 1/2 visine objekta
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- indeks zauzetosti 0,4,
- indeks izgrađenosti 1
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna zauzetost objekta za površinu katastarskih parcela broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, u zoni urbanističkih parcela UP5 i UP6 predviđene za gradnju od 717,00 m² iznosi 286,80 m²);
- indeks izgrađenosti 0,80 – navedeno u UTU (u skladu sa koeficijentima, maksimalna bruto razvijena građevinska površina za površinu površinu katastarskih parcela broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, u zoni urbanističkih parcela UP5 i UP6 predviđene za gradnju od 717,00 m² iznosi 573,60 m²);
- maksimalna spratnost objekta P+1+Pk
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina urb. parcela: UP5 iznosi 362,00 m² i UP6 iznosi 360,00 m².
- Maksimalan broj parking mjesta:
 - Individualno stanovanje: Obezbjediti na parceli
 - Kolektivno stanovanje 1pm /stanu
 - Poslovanje 1pm/80m²

Građevinska linija iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

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

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP-a "Rastoci 1", moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta. Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom dijelu ili u prizemlju objekta) ili riješiti kao površinsko na parceli.

Površina lokacije na koju je predviđena izgradnja stambenog objekta - katastarskih parcela 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, (u zoni) koje čini urbanističke parcele UP5 i UP6, a koje pripadaju urbanističkom bloku UB27 je 717,00m², i na tu površinu su računati koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti.

U mišljenju UP/Io UP/Io 07-350-492/1 od 03.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-492 od 09.05.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da za predmetna parcele nije došlo do promjena u planskom dokumentu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), i da kao dio plana sa detaljnom razradom koji zadržavaju se propisani parametri iz detaljnog plana.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje porodičnog stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.185, (ostvorena površina pod objektom 132.94 m²),
- indeks izgrađenosti 0,31, (ostvorena BRGP 225.72 m²),
- spratnost je P+1
- maksimalan broj parking mjesta/ stambenoj jedinici - na parceli

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – ogradu, prikazanu u grafičkim priložima idejnog rješenja trodimenzionalni prikaz i trodimenzionalni prikaz objekta u realnom okruženju(prilog 12, 13,14 i 15).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Adžić Blagote iz Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 koja čine urbanističke parcele UP5 i UP6, blok UB27 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-492 od 09.05.2024. godine i i mišljenje UP/Io 07-350-492/1 od 03.12.2024. 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 „Rastoci 1“, 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Adžić Blagoti iz Nikšića, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 143/45, 143/46, 156/7 i 156/8 KO Nikšić, koje čine urbanističke parcele UP5 i UP6, a koje pripadaju urbanističkom bloku UB27 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. 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“ bro 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 Adžić Blagota, l
- 1 x „ARHILINE“ D
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a