



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 220/2

Nikšić, 22.10.2024. 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 Bogetić Ratka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene samouslužna perionica i pratećeg pomoćnog objekta za smještaj stražara, na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić, u ul. II Dalmatinske brigade, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Bogetić Ratku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog poslovnog objekta, namjene samouslužna perionica, i pratećeg pomoćnog objekta za smještaj stražara, na lokaciji potes Grudska Mahala, u ul. II Dalmatinske brigade, koju čini katastarska parcela broj 547 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 – 983 od 03.09.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-220 od 17.09.2024. godine, investitor Bogetić Ratko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene samouslužna perionica i pratećeg pomoćnog objekta za smještaj stražara, na lokaciji potes Grudska Mahala, u ul. II Dalmatinske brigade, koju čini katastarska parcela broj 547 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 983 od 03.09.2024. 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, 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 preduzeća „A-TIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 547 KO Nikšić, nalazi 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 planirana izgradnja poslovnog objekta, namjene samouslužna perionica i pratećeg pomoćnog objekta za smještaj stražara, sastoji se od:

- kat. parcela broj 547 koju čini zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 77,00 m², pomoćne zgrade površine 22,00 m², dvorište površine 500,00 m², i livada po kulturi livada 1. klase, površine 539,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 1918 KO Nikšić- prepis, potes Grudska Mahala, sa pravom svojine Bogetić Ratka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-727/1 od 25.09.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izgradnju poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić, na opštinski put ulicu u naselju – Ul. II Dalmatinske brigade navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored ulice u naselju –Ul. II dalmatinske brigade.

Ulica II dalmatinske brigade (na katastarskoj parceli broj 4553 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice), upisana je pod rednim brojem 16. pod nazivom Ul. II dalmatinske brigade 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 navedeno je: „Lokacija za izgradnju poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić priključiti preko jednog priključka (preko putnog zemljišta) na opštinski put, ulicu u naselju –Ul. II dalmatinske brigade.

Priključak planirati uz katastarsku parcelu broj 546 KO Nikšić, na udaljenosti minimalno 1,00 m od ivice katastarske parcele. U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

U obavještenju : 20-361-220/1 od 20.09.2024.godine investitoru Bogetić Ratko, naloženo je da se Saobraćajno - tehničke uslovi moraju odnositi za namjenu objekta koja je u dostavljenom idejnom rješenju, te su dostavljeni u papirnoj formi saobraćajno tehnički uslovi, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-856 od 21.10.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izgradnju poslovnog objekta – samouslužne perionice na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić, na opštinski put ulicu u naselju – Ul. II Dalmatinske brigade, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored ulice u naselju –Ul. II dalmatinske brigade.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za izgradnju poslovnog objekta– samouslužne perionice, na katastarskoj parceli broj 547 KO Nikšić priključiti preko jednog priključka (preko putnog zemljišta) na opštinski put, ulicu u naselju –Ul. II dalmatinske brigade.

Priključak planirati u skladu sa dostavljenom Širom situacijom planiranog stanja urađenoj od strane “A-TIM STUDIO” DOO Podgorica.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SS-stanovanje srednjih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m² a spratnosti preko P+2 1200 m²;
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25,
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti;
- Podrum se može graditi kao garažni proctor, tehnička ili/i ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- Garđevinska 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 5 m od saobraćajnice u koliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
- Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje $\frac{1}{4}$ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje $\frac{1}{3}$ visine objekta;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili 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 podzemnim etažama je 0,6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;
- *Na površinama stanovanja srednjih 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, objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;*
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekta 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 obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4.5 m;
- 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 predviđeno građenje objekta je 1138,00 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 0,13, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 153,00 m², od toga pod osnovnim objektom – samouslužnom perionicom 144,00 m² + pomoćni objekat 9,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,13, (ostvorena - projektovana BRGP 153,00 m², od toga BRGP osnovnog objekta – samouslužne perionice 144,00 m² + BRGP pomoćnog objekta 9,00 m²)
- spratnost je P.

Na

predviđenoj lokaciji trenutno postoji objekat koji je već u procesu uklanjanja.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja navedenoje:

u tački 2. OPIS LOKACIJE ZA GRAĐENJE

Na predviđenoj lokaciji trenutno postoji objekat koji je već u procesu uklanjanja.

u tački 3. NAMJENA I VRSTA PROJEKTOVANOG OBJEKTA je navedeno:

Projektom se predviđa izgradnja poslovnog objekta – samouslužna perionica sa 4 zatvorena i dva otvorena boksa za pranje vozila, kao i 4 parking mjesta opremljena uređajima za usisavanje.

Pored osnovnog objekta – samouslužne perionice, predviđen je i pomoćni objekat za stražara koji je postavljen u skladu sa odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (Službeni list Crne Gore broj 1/14, 22/16 i 45/20 – opštinski propisi).

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.

Ovo je potrebno stoga što je u planskom dokumentu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), navedeno u namjeni površine za predmetnu parcelu koja je - SS-stanovanje srednjih gustina, mogu da se grade objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno-servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bogetić Ratka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog poslovnog objekta, namjene samouslužna perionica, i pratećeg pomoćnog objekta za smještaj stražara, na lokaciji potes Grudska Mahala, u ul. II Dalmatinske brigade, koju čini katastarska parcela broj 547 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io UP/Io 07-350 – 983 od 03.09.2024. godine, i saobraćajno - tehnički uslovi broj 09-340-856 od 21.10.2024. 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 Izmjena i dopuna PUP-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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Bogetić Ratku iz Nikšića, za izgradnju poslovnog objekta, namjene samouslužna perionica, i pratećeg pomoćnog objekta za smještaj stražara, na lokaciji potes Grudska Mahala, u ul. II Dalmatinske brigade, koju čini katastarska parcela broj 547 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 „A-TIM STUDIO“ d.o.o.Podgorica, 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 Bogetić Ratko, 18

1 x „A-TIM STUDIO“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

odgorica