



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-228

Nikšić, 26.09.2024. 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 „MONTE GROW“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 4475/1, 4475/2 i 4476 KO Nikšić u ul. Trebješkoj u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„MONTE GROW“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji potes Mali most, koju čine katastarske parcele broj 4475/1, 4475/2 i 4476 KO Nikšić u ul. Trebješkoj, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“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 – 900 od 22.08.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-228 od 23.09.2024. godine, investitor „MONTE GROW“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Mali most, Ul. Trebješka, koju čine katastarske parcele broj 4475/1, 4475/2 i 4476 KO Nikšić, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 900 od 22.08.2024. 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, 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 preduzeća „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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. parcele broj 4475/1, 4475/2 i 4476 KO Nikšić 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 poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, sastoji se od:

- kat. parcele broj 4475/1 koju čini dvorište površine 500,00 m², livada po kulturi 3. klase, površine 814,00 m², porodična stambena zgrada označena kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 97,00 m²;
- kat. parcele broj 4475/2 koju čini po kulturi 3. klase, površine 1069,00 m², pomoćna zgrada označena kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi površine 130,00 m² i pomoćna zgrada označena kao broj zgrade 3, gabaritne površine u osnovi površine 129,00 m²
- katastarske parcele broj 4476 koju čini njiva po kulturi 3. klase površine 645,00 m², upisane u list nepokretnosti broj 1994 KO Nikšić - prepis, potes Mali most, od 17.09.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-10622/2024, kao susvojina Perunović Danice, Perunović Dimitrija i Perunović Dobrislava u obimu prava sa po 1/3, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Nalaze se u ul. Trebješkoj. Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je Saglasnost Perunović Danice, Perunović Dimitrija i Perunović Dobrislava, broj: OV-2775/2024 od 13.09.2024. godine ovjerena od strane notara Marije Perišić iz Nikšića, kojom su saglasni da "MONTE GROW" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, može izgraditi objekte-halu/magacin na katastarskoj parceli broj 4475/1, 4476 upisane u LN1994 KO Nikšić, čiji su suvlasnici u obimu prava sa po 1/3, kao i da su saglasni da investitor može prikupiti, predati, preuzeti svu dokumentaciju koja bude potrebna za dobijanje dozvole za gradnju i urbanističko tehničke uslove.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-673 od 16.09.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na katastarskim parcelama broj 4475/1, 4475/2, 4476 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Trebješku navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na katastarskim parcelama broj 4475/1, 4475/2, 4476 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Trebješke,

Ulica Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4756/7 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1), upisana je pod rednim brojem 328. Pod nazivom Trebješka 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 radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na katastarskim parcelama broj 4475/1, 4475/2, 4476 KO Nikšić, priključiti preko postojećeg priključka, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Trebješku.”

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-286 od 28.08.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema.

Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 4475/1, 4475/2, 4476 KO Nikšić nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) 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:

- 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 3384,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,30, planirana površina pod objektima iznosi 1031,37 m², (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 325.37 m² + postojeći objekti iz LN broj 1994 – 97,00 m²+ 130,00 m²+ 129,00 m² - ukupno 356,00 m² i 349,63 m² - površina objekata sa geodetske podloge urađene od starne firme "MIDIS" DOO Nikšić)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.36 planirana BRGP objekata iznosi 1245,45 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta objekta je 325.37 m² + BRGP postojećih objekata 920,08 m²)
- spratnost poslovno - skladišnog objekta – P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MONTE GROW“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji potes Mali most, koju čine katastarske parcele broj 4475/1, 4475/2 i 4476 KO Nikšić u ul. Trebješkoj, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 900 od 22.08.2024. 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.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru 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 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 „MONTE GROW“ DOO Nikšić iz Nikšića, za izgradnju poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji potes Mali most, koju čine katastarske parcele broj 4475/1, 4475/2 i 4476 KO Nikšić u ul. Trebješkoj u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x „MONTE GROW“ D
- 1 x „KOV ATELJE“ d.o.o
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a