



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-103

Nikšić, 23.05.2024. 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 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 Mijanović Dražena iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parcelama broj 1153 i 1157 KO Nikšić, koje čine dio urbanističkih parcela UP70 i UP71, lokacija – Stara Varoš, u zahvatu DUP a “Stara Varoš – centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Mijanović Draženu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Stara Varoš, koju čine katastarske parcele broj 1153 i 1157 KO Nikšić, a koje predstavljaju dijelove urbanističkih parcela UP70 i UP71, u zahvatu DUP-a “Stara Varoš – centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), 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 07-350-733 od 19.09.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361- 103 od 25.04.2024. godine, investitor Mijanović Dražen, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta projektovanog na lokaciji Stara Varoš, koju čine katastarske parcele broj 1153 i 1157 KO Nikšić, i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-91 od 22.07.2022. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-29 od 23.03.2022. godine se odnose na izgradnju novog stambenog objekta sa drugom arhitektonskom oblikovnosti i materijalizacijom objekta, pozicijom objekta na lokaciji Stara Varoš, koju čine katastarske parcele broj 1153 i 1157 KO Nikšić, a koje predstavljaju dijelove urbanističkih parcela UP70 i UP71, kao i drugim konstruktivnim sistemom.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Mijanović Dražen iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-104 od 25.04.2024. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje

stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Stara Varoš, koju čine katastarske parcele broj 1153 i 1157 KO Nikšić, a koje predstavljaju dijelove urbanističkih parcela UP70 i UP71, u zahvatu DUP-a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), u zahvatu DUP-a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/lo 07-350-733 od 19.09.2023. 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 državno 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 izgradnje stambenog objekta, projektovanog od strane preduzeća „ENFORMA“ DOO Kotor iz Kotora, 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).

Kat. parcele broj 1153 i 1157 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu DUP a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18).

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

- kat. parcele 1153, koju čini po kulturi njiva 1. klase, površine 850,00 m²
- kat. parcele 1157, koju čini po kulturi njiva 1. klase, površine 697,00 m² i pomoćna zgrada – označena kao zgrada br.1. površine 18,00 m²

upisane u list nepokretnosti broj 4195 KO Nikšić - prepis, potes Stara Varoš, kao svojina Mijanović Dražena, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Uvidom u DUP a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), utvrđeno je da se kat parcela nalazi u II (drugoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti urbanističke parcele UP70 - 0,40
- indeks zauzetosti urbanističke parcele UP71 - 0,40
- indeks izgrađenosti urbanističke parcele UP70 - 0,69(maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²),

- indeks izgrađenosti urbanističke parcele UP71 - 0,60 (maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²),
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1 (max),
- 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 (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0 m;
- površina urbanističke parcele UP70 iznosi 722,00 m²;
- površina urbanističke parcele UP71 iznosi 831,00 m²;

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP -a "Stara Varoš – centar", moguća je izgradnja objekata porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta (u suterenskom dijelu ili u prizemlju objekta) ili riješiti kao površinsko na parceli.

PLANIRANI OBJEKTI

Stanovanje

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli.

Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje. Moguće je projektovati i druge nadzemne etaže sa namjenom poslovanje, uz obavezu poštovanja uslova za obezbjeđivanje dovoljnog broja parking mjesta i najmanje jedne stambene etaže.

Namjena podrumске etaže je isključivo garažiranje, ostave, kotlarnice i drugi sadržaji u funkciji stanovanja ili poslovanja u prizemlju.

Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.

U slučaju izgradnje suterena maksimalana spratnost je (S+P+1) odnosno 3 nadzemne etaže.

Daje se mogućnost izgradnje garaže, pomoćnog objekta i zasebnog objekta djelatnosti na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 5,0m. Izuzetno na urbanističkim parcelama sa ograničenim prostornim mogućnostima definisana je na manjoj udaljenosti.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m izuzetno može biti i manja uz saglasnost susjeda i na granici urbanističke parcele ukoliko se gradi dvojni objekat.

Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele i na granici urbanističke parcele prema zelenim površinama i saobraćajnici.

Za objekte ili djelove stambenog objekta sa namjenom djelatnosti, građevinska linija može da bude ispred građevinske linije prema saobraćajnici odnosno do regulacione.

Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1,00m a za poslovne maksimalno 0,20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

U dostavljenim saobraćajno tehničkim uslovima u papirnoj formi broj 09-340-593 od 10.10.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1153 i 1157 KO Nikšić, koje predstavljaju dijelove urbanističkih parcela UP70 i UP71, u obuhvatu DUP-a "Stara Varoš – centar" navedeno je:

- da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Stara Varoš – centar", a prema grafičkom prilogu list broj 07 - Plan saobraćajne infrastrukture, koji je sastavni dio Urbanističko - tehničkih uslova Up/Io broj: 07-350-733 od 19.09.2023. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine."

Dostavljene su izjave:

- geodetske licencirane organizacije "GEO-COMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića od 09.04.2024. godine, kojom izjavljuje da su geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja I obrade podataka prikazani u elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.
- geodetske licencirane organizacije "GEO-COMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića od marta 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetne kat. parcele broj 1153 i 1157 KO Nikšić (svojina Mijanović Dražena, po LN broj 4195 - prepis) čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta. Prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastrske parcele broj 1159 KO Nikšić (svojina Crna Gora 1/1, raspolaganje Opština Nikšić 1/1, po kulturi nekategorisani putevi.

Uvidom u DUP "Stara Varoš – centar" i u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija, kao i da je u skladu sa predviđenom namjenom površina u ovoj zoni - stanovanje malih gustina (SMG), i u skladu sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su i zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,13, (ostvarena max. zauzetost parcela objektom u osnovi iznosi 204,60 m², na površinu kat. parcela 1153 i 1157 KO Nikšić od 1547,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,25, (maksimalna bruto građevinska površina na površinu kat. parcela 1153 i 1157 KO Nikšić od 1547,00 m², a ukupna BRGP objekta iznosi 391,00 m²)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1,
- građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijanović Dražena iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parcelama broj 1153 i 1157 KO Nikšić, koje čine dio urbanističkih parcela UP70 i UP71, lokacija – Stara Varoš, u zahvatu DUP a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-733 od 19.09.2023. 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 "Stara Varoš – centar" 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 investitoru Mijanović Draženu, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, objekta, projektovanog na kat. parcelama broj 1153 i 1157 KO Nikšić, koje čine dio urbanističkih parcela UP70 i UP71, lokacija – Stara Varoš, u zahvatu DUP a “Stara Varoš – centar”, projektovanog od strane „ENFORMA“ DOO Kotor iz Kotora, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 103 od 23.05.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-91 od 22.07.2022. godine.

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 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 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Mijanović Dražen, Š
- 1 x „ENFORMA“ DOO [redacted], [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a