



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-174

Nikšić, 18.07.2024. 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 Mijušković Svetozara za davanje saglasnosti na idejno rješenje – izgradnje pomoćnog objekta uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Za Brestovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Mijušković Svetozaru iz Nikšića na idejno rješenje - izgradnje pomoćnog objekta uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Za Brestovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-655 od 26.06.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-174 od 16.07.2024. godine, investitor Mijušković Svetozar, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Za Brestovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-655 od 26.06.2024. 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 državno 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 pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „ARHILINE“ DOO 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).

Kat. parcele broj 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja, sastoji se od:

- kat. parcele 1861/2, koju čini dvorište površine 633,00 m², sa upisanim poslovnim prostorom u ugostiteljstvu (broj zgrade 1) površine u osnovi 190,00 m²
- kat. parcele 1881/2, koju čini po kulturi neplodna zemljišta, površine 204,00 m², svojina je Mijušković Svetozara, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 318 KO Bogetići - prepis, potes Bogetići i Za Brestovac bez zabilješke tereta i ograničenja za navedene parcele.

Investitor Mijušković Svetozar, je vlasnik u obimu prava 1/1 i katastarskih parcela:

1861/3, koju čini dvorište površine 357,00 m², sa upisanim poslovnim prostorom površine 207,00 m² i otvorena terasa površine 92,00 m²,

1861/4, koju čini zemljište uz privrednu zgradu površine 505,00 m², sa upisanim poslovnom zgradom u privredi površine 68,00 m²,

1862/2, koju čini šuma po kulturi 5. klase, površine 1000,00 m²,

1862/3, koju čini šuma po kulturi 5. klase, površine 740,00 m²,

u svojini su Mijušković Svetozara, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 318 KO Bogetići - prepis.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-519 od 10.07.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, na katastarskoj parceli broj 1881/2 KO Bogetići, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1576 KO Bogetići navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, na katastarskoj parceli broj 1881/2 KO Bogetići, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1576 KO Bogetići.

Kat. parcela broj 1576 KO Bogetići upisana je LN 328 KO Bogetići, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je: „ Lokaciju za radove izgradnji pomoćnog objekta uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, na katastarskoj parceli broj 1881/2 KO Bogetići, priključiti preko postojećeg priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1576 KO Bogetići.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, nalaze u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: lokalni centri, ruralna naselja i turizam, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja Po+P+Pk (max),
- Centralni dio naselja je područje sa koncentracijom postojećih objekata i predstavlja dio građevinskog zemljišta.
- Predviđena je izgradnja potrebnih društvenih i komercijalnih sadržaja (prosvjeta, zdravstvo, kultura, privreda, trgovina i sl.), uz zadržavanje postojećih lokacija pojedinih objekata sa ovakvim sadržajima .
- Pretežna namjena je stanovanje male gustine SMG. Potrebna stimulacija povećanja kvaliteta stanovanja rekonstrukcijom postojećih objekata, naročito u zoni užeg i šireg naseljskog centra,
 - potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
 - površina parcela 1027,00 m².

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

- Tip 1 pomoćni objekat koji čini funkcionalnu cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, drvarnice, ljetne kuhinje, portirnice, **objekti za radnike obezbjeđenja**, objekti za naplatu
- Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3.
- Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.
- Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udaljenosti najmanje 2.0 m. od njene granice.
- Pomoćni objekat, može se graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;
- Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

- Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata;
- Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren)
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovane na lokaciji Bogetići, koju čine katastarske parcele broj 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, u okviru zadatih građevinskih linija, kao i projektovana spratnost objekta - P i 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).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,23 - uključujući i postojeći objekat na k.p.1861/2 KO Bogetići (ostvarena površina pod objektom - pomoćnog objekta - objekta za radnike obezbjeđenja iznosi 15,20 m² + uključujući i postojeće objekte na k.p. 1861/2 KO Bogetići - poslovni prostor u ugostiteljstvu (broj zgrade 1) - 190,00 m² + 28,00 m² garaža na k.p. 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, za koju investitor posjeduje odobrenje za podizanje pomoćnog objekta –garaže)
- projektovani indeks izgrađenosti iznosi 0,37– postojeći objekat na k.p.1861/2 KO Bogetići (ostvarena BRGP - pomoćnog objekta- objekta za radnike obezbjeđenja iznosi 15,20 m² + uključujući i postojeće objekte na k.p. 1861/2 KO Bogetići - 334,00 m² + 28,00 m²)
 - ostvarena BRGP 15,20 m²,
 - spratnost je P,
 - Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu - objektu za radnike obezbjeđenja je 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Mijušković Svetozara iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Za Brestovac, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-655 od 26.06.2024. 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 Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 Mijušković Svetozaru iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta uz poslovni – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Za Brestovac, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „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 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 Mijušković Svetozar
- 1 x „ARHILINE“ DOO
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a