



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 126

Nikšić, 15.05.2024. 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 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 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 Sekretarijata za investicije opštine Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta vrtića i jaslica JPU „Dragan Kovačević“ Nikšić, na katastarskim parcelama br: 4935, 2766, 4960, 4976 i 4977 i dijelu parcele 2763 KO Nikšić KO Nikšić, koja čini veći dio UP1 i dio UP2 (zona A, blok1), koja čini dio urbanističke parcele UP9 blok 1) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice Rudo Polje (“Sl. list CG”-o pštinski propisi 35/16), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Opštini Nikšić uz sufinansiranje Grada Beograda daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju objekta - vrtića i jaslica JPU „Dragan Kovačević“ Nikšić, na katastarskim parcelama br: 4935, 2766, 4960, 4976 i 4977 KO Nikšić i dijelu parcele 2763 KO Nikšić, koje čini veći dio UP1 i dio UP2 (zona A, blok1), koja čini dio urbanističke parcele UP9 blok 1) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice Rudo Polje (“Sl. list CG”-o pštinski propisi 35/16), 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 – 979/2 od 22.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 07-350 – 979/2 od 22.04.2024. godine, investitor Opština Nikšić uz sufinansiranje Grada Beograda, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta vrtića i jaslica JPU „Dragan Kovačević“ Nikšić, na katastarskim parcelama br: 4935, 2766, 4960, 4976 i 4977 i dijelu parcele 2763 KO Nikšić, koja čini veći dio UP1 i dio UP2 (zona A, blok1), u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice Rudo Polje (“Sl. list CG”-o pštinski propisi 35/16), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 979/2 od 22.04.2024. 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 Agencije za projektovanje i planiranje opštine Nikšić 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 parcele se nalaze u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice Rudo Polje ("Sl. list CG"-opštinski propisi 35/16), sa namjenom površine ŠS školstvo i socijalna zaštita u III (trećoj) građevinskoj zoni.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta vrtića i jaslica JPU „Dragan Kovačević“ Nikšić sastoji se od:

- katastarske parcele br. 4935/1, koju čini građevinsko zemljište površine 1574,00 m²
- katastarske parcele br. 4976 koju čini zemljište uz stambeno poslovne zgrade površine 615,00m²
- katastarske parcele br. 4977 koju čini zemljište uz stambeno poslovne zgrade površine 367,00m²
- katastarske parcele br. 4960 koju čini građevinsko zemljište površine 368,00 m²
- katastarske parcele br. 2763 koju čini zemljište uz stambeno poslovne zgrade površine 84540m² upusane u LN2866 KO Nikšić kao svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja opštine Nikšić
- katastarske parcele br. 2766 koju čini energetski objekat površine 22,00 m² upisan u LN 4125 KO Nikšić kao svojina Crnogorskog elektrodistributivnog sistema – CEDIS.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-316 od 25.04.2024. godine, navedeno je:

“Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om dijela urbanističke jedinice „Rudo Polje“ (Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 35/16), a prema grafičkom prilogu Stanje i plan saobraćajnih površina broj 7, koji je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova UP/Io br. 07-350 – 979/2 od 22.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine“.

U uslovima priključenja br: 6543 od 11.10.2023.godine “Vodovoda i kanalizacije” DOO-Nikšić, za izradu projekta vodovoda i kanalizacije vrtića i jaslica dati su podaci o postojećoj izgrađenosti hidrotehničke infrastrukture i to: vodovodne mreže, fekalne i atmosfere kanalizacione mreže, uz navedenu obavezu da je podnosilac zahtjeva dužan da se prilikom priključenja i izradi zapisnika o priključenju obrati privrednom društvu koje je izdalo uslove.

U dopisu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br:07-353-sl. Od 24.04.2024.godine navedeno je da se projekat izgradnje objekta dječijeg vrtića i jaslica na katastarskim parcelama br: 4935, 2766, 4960, 4976 i 4977, KO Nikšić, koja čini veći dio UP1 i dio UP2 (zona A, blok1), koja čini dio urbanističke parcele UP9 blok 1) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa

pratećom opremom na krovu istog, u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice Rudo Polje ("Sl. list CG"-o pštinski propisi 35/16) ne nalazi na listi I (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) i Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, jer je predviđena ukupna korisna površina objekta manja od 1000m², nosilac projekta Opština Nikšić -Sekretarijat za investicije nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Dostavljeno je:

- Sporazum o finansiranju Opštine Nikšić u cilju unapređenja saradnje Grada Beograda i Opštine Nikšić broj 4011-8959 od 24.12.2021. godine, odnosno broj 02-031-10 od 10.01.2022.
- Zaključak broj 02-031-3529 od 15.12.2023. godine kojim se navodi da se od novčanih sredstava opredjeljenih članom 3 stav 1 alineja 3 Sporazumao finansiranju Opštine Nikšić u cilju unapređenja saradnje Grada Beograda i Opštine Nikšić – unapređenje lokalne infrastrukture u vrijednosti 300.000 evra izdvoji 250.000 evra za izradu tehničke dokumentacije i pripremu lokacije za izgradnju objekta za potrebe usanove predškolskog vaspitanja – vrtića , a na k.p. 4935, 2766, 4960, 4976 i 4977 KO Nikšić i dijelu parcele 2763 KO Nikšić, koje čine veći dio urbanističke parcele UP1 i UP2 zona A blok 1 u obuhvatu DUP-a Rudo Polje.

Uvidom u DUP dijela urbanističke jedinice Rudo Polje ("Sl. list CG"-o pštinski propisi 35/16) , utvrđeno je da se kat. parcele broj 2766, 4960, 4976 i 4977, KO Nikšić nalaze u III (trećoj) građevinskoj zoni, a konceptom planskog dokumenta predviđeno je:

- Najveći dio planskog područja predviđen je za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, koji po potrebi mogu imati poslovni dio u prizemnoj etaži. Urbanistička parcela koja je prethodnim planskim rešenjem namjenjena za dječiji vrtić je zadržana i proširena, radi obezbjeđenja slobodnih površina za planirane sadržaje i kapacitet objekta.
- Na parcelama uz saobraćajnicu sa južne strane, u skladu sa članom 43, stav 5 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (« Službeni list CG», br.24/10) planirani su poslovni objekti.
- Planskim rešenjem predviđena je izgradnja pješačkih staza, saobraćajnica sa trotoarima i zelenim pojasom uz saobraćajnicu.
- Prostor namijenjen za izgradnju objekata podrazumijeva i odgovarajuće uređenje, uz ozelenjavane slobodnih prostora.

U dijelu namjene površina predviđeno je:

- Površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS), namijenjene su obrazovanju, nauci i socijalnoj zaštiti. Kompatibilno namjeni mogu se planirati i objekti infrastrukture, sportski objekti i tereni.
- Urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata obrazovanja u planskom dokumentu je predviđeno sledeće:

- Izgradnja objekata obrazovanja predviđena je na UP1. Urbanistička parcele su formirane na zemljištu u svojini organizacije zainteresovane za izgradnju objekta uz djelimično proširenje na zeljište u državnoj svojini i prilagođavanje planiranom uređenju javnih površina. Oblik i veličina parcele određeni su tako da se na parceli može graditi i urediti prostor u skladu sa planom utvrđenim uslovima.
- Oblik i veličina urbanističke parcele predstavljena je u grafičkom prilogu.

- Objekat je planiran kao samostojeći, a na parceli nije predviđena izgradnja pomoćnih objekata koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.).
- Broj korisnika dimenzionirati prema standardima i prilagoditi površini objekta.
- Površina objekta je određena kapacitetom parcele, građevinskim linijama, indeksom zauzetosti, indeksom izgrađenosti i planiranom spratnošću.
- Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje.
- Građevinska linija na površini zemlje – GL1, koja određuje zonu u okviru koje se formira gabarit objekta za suteran i prizemlje i definisana je grafički.
- Građevinska linija iznad površine zemlje – GL2, kojima se određuje zona građenja za spratne etaže, grafički nije definisana, pa je građevinska linija na površini zemlje istovremeno i građevinska linija iznad površine zemlje, odnosno GL2 se poklapa sa GL1.
- Građevinska linija ispod površine zemlje – GL0, kojima se određuje zona građenja za podrum, grafički nije definisana, može biti izvan građevinskih linija na površini zemlje, ali najmanje 1m udaljen od granice parcela.
- Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan za svaki objekat.
- Izvan definisane građevinske linije mogu se graditi natstrešnice i rampe ulaznih partija u objekte.
- Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine ispod objekta (objekata) na određenoj parceli i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni, s tim da se na parceli može graditi i objekat sa manjim indeksom zauzetosti od planiranog.
- Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni, s tim da se na parceli može graditi i objekat sa manjim indeksom izgrađenosti od planiranog.
- Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.
- Visina za objekte dječijeg vrtića i osnovne škole je maksimalno $Su+P+2$.
- Po potrebi, suteran se može zamjeniti podrumom, ali se broj etaža ne može povećati.
- Orijentacijom objekata i položajem otvora u ljetnjem periodu je poželjno postići kontrolisani upad svjetla. U zimskom periodu je neophodno smanjiti sjenku npr. formirati objekte bez parapeta, ispupčenja, netransparentnih balkonskih ograda i slično, izbjegavanje sjenki od okolnih objekata, zimzelenog drveća i visokog grmlja
- Zastakljene strukture formirati na južnoj strani, sa željenom pokrivenošću od 30 % ukupne površine zida. Na ostalim orijentacijama formirati manje otvore u skladu sa funkcionalnim i ventilacionim zahtjevima.
- Krovovi su kosi, nagiba 13 – 15°, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.
- Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno izvan urbanističke parcele, na javnim parking prostorima kojih je veći broj u kontaktnom području.

Urbanističkim parametrima predviđeno je :

- Objekti se mogu graditi na urbanističkim parcelama koje su predviđene za izgradnju prema prostornim pokazateljima: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,90, kao i dozvoljene maksimalne spratnosti Su+P+2,

U skladu sa članom 53 **Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata** kojim je predviđeno da lokacija za građenje kao prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom, može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, lokaciju za izgradnju vrtića čine djelovi dvije urbanističke parcele i to veći dio UP1 i dio UP2 (zona A, blok1).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

Površina lokacije koju čine djelovi UP1 i UP2 iznosi 2748,70 m². Na navedenu površinu su računati zadati parametri.

- Iz - indeks zauzetosti iznosi 0,28 (ostvarena max. zauzetost parcele objektom u osnovi iznosi 765.64 m²).
- Ii - indeks izgrađenosti 0,43 (ukupna BRGPobjekta iznosi 1186.28m²)
- spratnost je Su+P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Opštine Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta vrtića i jaslica JPU „Dragan Kovačević“ Nikšić, na katastarskim parcelama br: 4935, 2766, 4960, 4976 i 4977 KO Nikšić i dijelu parcele 2763 KO Nikšić, koja čini veći dio UP1 i dio UP2 (zona A, blok1) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog , u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice Rudo Polje (“Sl. list CG”-o pštinski propisi 35/16), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 979/2 od 22.04.2024. 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 dijela urbanističke jedinice Rudo Polje (“Sl. list CG”-o pštinski propisi 35/16) definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja i sklad sa okolnim strukturama. Arhitektonskim projektovanjem treba uvažavati novostvorene karakteristike ove lokacije i stvoriti sliku uređenog kompleksa, uz poštovanje ekoloških normi. Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuje se primjena savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Krovove objekata predvidjeti kao kose, ili ravne, sa pokrivačem u skladu sa ambijentom i arhitektonskim konceptom.

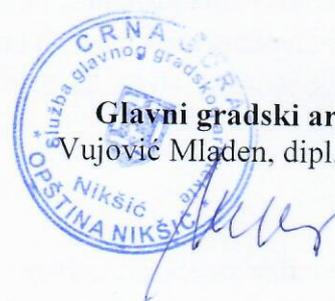
Uređenje terena, u zavisnosti od namjene objekata, ambijenta, shodno klimatskim uslovima, prilagoditi namjeni objekata.

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 Opštini Nikšić na idejno rješenje za izgradnju objekta vrtića i jaslica JPU „Dragan Kovačević“ Nikšić, na katastarskim parcelama br: 4935, 2766, 4960, 4976 i 4977 KO Nikšić i dijelu parcele 2763 KO Nikšić, koja čini veći dio UP1 i dio UP2 (zona A, blok1), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice Rudo Polje (“Sl. list CG”-opštinski propisi 35/16), projektovanog od strane Agencije za projektovanje i planiranje opštine Nikšić, 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 Sekretarijatu za investicije i projekte Opštine Nikšić, OVDJE
- 1 x „Agencija za projektovanje i planiranje“ D.O.O. Nikšić,
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a