



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 150

Nikšić, 17.06.2024. 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 „SRĐO“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2586/3 i 2586/16 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP2, u zahvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„SRĐO“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2586/3 i 2586/16 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP2, u zahvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), 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 – 395/1 od 11.08.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-150 od 11.06.2024. godine, investitor „SRĐO“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2586/3 i 2586/16 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP 2, u zahvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 395/1 od 11.08.2023. 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 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 poslovno-stambenog objekta projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE “ 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 2586/3 i 2589/16 KO Nikšić, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a „Rudo Polje 2“ –izmjene i dopune („Sl. list CG“-opštinski propisi 24/10).

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

- katastarske parcele broj 2586/3, koju čini građevinska parcela, površine 398,00 m² i
- katastarske parcele broj 2586/16, koju čini građevinska parcela, površine 69,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 3613 KO Nikšić – prepis, potes Ul. VI Crnogorske, kao svojina „SRDO“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-507 od 01.09.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2586/3 i 2586/16 KO Nikšić, koje pripadaju UP2, u zahvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10) navedeno je:

– „Sekretarajat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Službeni list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), a prema grafičkom prilogu Stanje i plan saobraćajnih površina broj 07, koji je sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-395/1 od 11.08.2023. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine“.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije „Navstar 7“ doo Nikšić iz Nikšića od 18.11.2023. godine, kojom potvrđuje da predmetne katastarske parcele 2586/3 i 2586/16, upisane u Listu nepokretnosti br. 3613 KO Nikšić po kulturi građevinske parcele površine 398,00 m² i 69,00 m², čine predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 4561, po kulturi ulice u vlasništvu Crna Gora-Opština Nikšić upisana u listu nepokretnosti br. 764 KO Nikšić.

Uvidom u DUP "Rudo Polje 2" – izmjene i dopune, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u II (drugoj) garđevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je mješovita namjena (MN), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,50, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom, na površinu kat. parcela 2586/3 i 2589/16 KO Nikšić koja čini UP2 - 467,00 m² iznosi 233,50 m²);
- indeks izgrađenosti, 2,00 (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto građevinska površina pod objektima, na površinu kat. parcela 2586/3 i 2589/16 KO Nikšić koja čini UP2 - 467,00 m² iznosi 934,60 m²);
- maksimalna spratnost objekata Po+P+2+Pk;
- sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonuu okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisano indeksu zauzetosti
- Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.
- površina lokacije UP2 je 468,00 m²;
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele

Lokacija za izgradnju objekata obuhvata jednu urbanističku parcelu na kojoj se gradi objekat u skladu sa namjenom iz Plana, infrastrukturni objekti i instalacije i uređuju se zelene površine u skladu sa planskim rješenjem.

Namjena objekata u zonama mješovite namjene je stambeno – poslovna, stim što je u prizemlju obavezno poslovno. Namjena ostalih etaža može se prilagoditi zahtjevima investitora. u objektima se mogu obavljati poslovne djelatnosti koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi kod novoplaniranih objekata u zoni obuhvata, zavisno od interesa investitora.

Građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći i predstavlja liniju na površini zemlje do koje se može graditi.

Regulaciona linija predstavlja granicu između saobraćajnice i parcele - javne površine i površine određene za drugu namjenu.

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020) navedeno je:

Ukoliko podzemne etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjellina (poslovni prostori, hotelske kuhinje, spa centri, bazeni).

U urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 395/1 od 11.08.2023. godine u dijelu Parametri za parkiranje, odnosno gražiranje vozila navedeno je: "saobraćaj u mirovanju je riješen na način da je uz jednosmjernu i pristupnu saobraćajnicu planirana izgradnja 20 parking mjesta što podmiruje potrebe korisnika stambenih jedinica, dok će ostali korisnici (stalni i posjetiooci) svoje potrebe za parkiranjem ostvarivati u susjedno zoni (25 PM) na nedovoljno iskorišćenom parkingu (uz ulicu VI crnogorske).

Katastarske parcele broj 2586/3 i 2589/16 KO Nikšić, prema LN 3613, imaju ukupnu površinu 467,00 m².

Kompletna površina k.p. 2586/3 i 2589/16 ulazi u sastav UP2 i iznosi 467,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2586/3 i 2586/16 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP2, u zahvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune u okviru zadatih građevinskih linija).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,50 (na površinu kat. parcela kat. parcela 2586/3 i 2589/16 KO Nikšić koja čini UP2 - 467,00 m² - ostvarena naveća pokrivenost objekta je 234,00 m²),
- indeks izgrađenosti 1,89 (na površinu kat. parcela kat. parcela 2586/3 i 2589/16 KO Nikšić koja čini UP2 - 467,00 m² - ostvarena BRGP je 887,00 m²),
- spratnost je Po+P+2+Pk.

Podrum - garaža je potpuno ukopani dio objekta i komunikaciono je vezan sa ostatkom zgrade liftom i stepeništem i ako podzemne etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. Ulaz u garažu je ostvaren preko auto lifta sa jugoistočne strane.

Najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju (u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, (Sl. List CG br.091/20) iznosi 1,20m, osim u dijelu kontakta sa susjednim objektom gdje su zbog uklapanja u širu sliku ulične fasade ispoštovane postojeće visinske kote krovnog vijenca na susjednom objektu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „Srdo“ d.o.o. iz Nikšića., za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2586/3 i 2586/16 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP 2, u zahvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 395/1 od 11.08.2023. 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.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune 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 „SRĐO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2586/3 i 2586/16 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP 2, u zahvatu DUP-a „Rudo Polje 2“ Izmjene i dopune („Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 24/10), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. 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“ 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 „SRĐO“ DOO, [redacted]
- 1 x ARHILINE“ DO [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a