



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-96

Nikšić, 05.09.2023. 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), 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 Bulajić Svetozara iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno - poslovnog objekta – namjene poslovno skladišne (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine) na lokaciji Rastovac, koju čini katastarska parcela broj 1437 KO Rastovac, 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 Bulajić Svetozaru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambeno - poslovnog objekta – namjene poslovno skladišne (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine) na lokaciji Rastovac, koju čini katastarska parcela broj 1437 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-745/1 od 27.06.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-96 od 15.08.2023. godine, investitor Bulajić Svetozar iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno - poslovnog objekta – namjene poslovno skladišne (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine), projektovanog na lokaciji Rastovac, koju čini katastarska parcela broj 1437 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-745/1 od 27.06.2023. 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), prepisano 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, 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. 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, čiji poslove obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ doo 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. parcela broj 1437 KO Rastovac, nalazi 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 stambeno - poslovnog objekta – namjene poslovno skladišne (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine), sastoji se od:

- kat. parcele 1437, čini po kulturi livada 4. klase, površine 2381,00 m² svojina je Bulajić Svetozara, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 1020 KO Rastovac, od 22. 08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8827/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja. Priložena je kopija plana parcele broj 917-303 od 22.08.2023. godine

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-352/1 od 04.09.2023. godine, – postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji stambeno - poslovnog objekta na kat. parceli broj 1437 KO Rastovac, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj –3401 KO Rastovac.

Kat. parcela 3401 KO Rastovac, koja je upisana u u listu nepokretnosti br. 963 KO Rastovac, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na stambeno - poslovnog objekta na kat. parceli broj 1437 KO Rastovac, priključiti preko dva priključka preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parcel broj 3401 KO Rastovac.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije „NAVSTAR 7“ doo Nikšić iz Nikšića 12.08.2023. godine, kojom izjavljuje da predmetna katastarska parcela 1437 upisana u Listu nepokretnosti broj 1020 KO Rastovac, po kulturi livada 4 kl., u vlasništvu Bulajić Svetozara, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa kat. parcelom 3401, po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić, a koja je upisana u listu nepokretnosti broj 963 KO Rastovac.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1437 KO Rastovac, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (maksimalna površina pod objektom 952,40 m²)
- indeks izgrađenosti 0,80, (maksimalna bruto građevinska površina 1904,80 m²)
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- 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;
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) (na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcele) 2381,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: projektovani indeks zauzetosti iznosi 0,17 (ostvarena max. zauzetost objekta je 400,56 m²), projektovani indeks izgrađenosti 0,20 (ukupna BRGP je 469,79 m²), a spratnost je P+1. Svijetla visina u prizemlju skladišta je 4,50 m.

Premetna saglasnost na idejno rješenje poslovno stambenog objekta ne obuhvata pomoćni objekat – ogradu, prikazan u grafičkim prilogima idejnog rješenja 3d prikaz (broj priloga 13, 14 i 15).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bulajić Svetozara iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno - poslovnog objekta – namjene poslovno skladišne (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine), projektovanog na lokaciji Rastovac, koju čini katastarska parcela broj 1437, upisana u LN 1020 KO Rastovac, svojina Bulajić Svetozara, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-745/1 od 27.06.2023. 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 GUR-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 stav1 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 Bulajić Svetozaru iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno - poslovnog objekta – namjene poslovno skladišne (kancelarije, sa namjenom skladišta u svrhu trgovine), projektovanog na lokaciji Rastovac, koju čini katastarska parcela broj 1437 KO Rastovac., u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ 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), 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).



Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Bulajić Svetozar, l
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ doo Nikšić, Bulevar 13 jul broj 96, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a