



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-3463/3

Podgorica, 18.07.2022.godine

„MILJANIĆ GRADNJA“ D.O.O

NIKŠIĆ
Jola Piletića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-3463/3
Podgorica, 18.07.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MILJANIĆ GRADNJA“ D.O.O iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta kolektivnog stanovanja na UP 3, blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/6, 389/21, 389/22, 389/27 i djelovi kat.parcela 4551/1 i 389/3 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci I“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 24/10) Opština Nikšić, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MILJANIĆ GRADNJA“ D.O.O iz Nikšića, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta kolektivnog stanovanja na UP 3, blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/6, 389/21, 389/22, 389/27 i djelovi kat.parcela 4551/1 i 389/3 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci I“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 24/10) Opština Nikšić, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.003,08 m² (planom dato 5.019,20 m², nadzemno ostvareno 5.018,5 m²), indeks zauzetosti 0,31 (planom dato 0,5), indeks izgrađenosti 1,59 (planom dato 1,6), spratnost objekta Po+P+3+Pk (planom dato S+VP+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3463/1 od 12.05.2022.godine, „MILJANIĆ GRADNJA“ D.O.O iz Nikšića, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta kolektivnog stanovanja na UP 3, blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/6, 389/21, 389/22, 389/27 i djelovi kat.parcela 4551/1 i 389/3 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci I“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 24/10) Opština Nikšić, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.003,08 m² (planom dato 5.019,20 m², nadzemno ostvareno 5.018,5 m²), indeks zauzetosti 0,31 (planom dato 0,5), indeks izgrađenosti 1,59 (planom dato 1,6), spratnost objekta Po+P+3+Pk (planom dato S+VP+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-350-661/21 izdate 17.03.2021.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opština Nikšić, List nepokretnosti broj 3304 KO Nikšić – izvod, štampano 07.07.2022. godine, za katastarske parcele broj 389/6, 389/21, 389/22, 389/27 KO Nikšić, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, Elaborat parcelacije po DUP-u, Zahtjev za otkup kat.parcela na kojima pravo raspolaganja ima Opština Nikšić radi kompletiranja UP3, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Rastoci I“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br.24/10), Opština Nikšić, na UP3 blok UB51, koju čine kat.parcele br. 389/6, 389/21, 389/22, 389/27 i djelovi kat.parcela br.389/3 i 4551/1 KO Nikšić, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 5.019,20 m² indeks zauzetosti 0,5, indeks izgrađenosti 1,6, spratnost objekta Su+VP+3+Pk i građevinska linija na min. 3m od susjedne parcele.

Položaj, gabarit i spratnost objekata utvrđuju se na osnovu Plana nivelacije i regulacije, koji je dat u grafičkom prilogu broj 11- Stanje i plan parcelacije, nivelacije i regulacije. Nivelaciono rešenje definisano je niveletama okolnih saobraćajnica, koje su

usaglašene sa kotama terena. Regulaciona linija u ovom lokalnom planskom dokumentu je definisana granicom između saobraćajnice i parcela. Visinska regulacija definisana je spratnošću za sve namjene objekata, gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3m za etažu. Horizontalni i vertikalni gabariti objekata su definisani kroz tabele u

tekstualnom dijelu plana kao maksimalni mogući. Objekti mogu imati i manju visinu od planirane maksimalne.

Planirane urbanističke parcele objekata kolektivnog stanovanja se ne mogu ogradjivati i predstavljaju površinu predviđenu za uređenje u sklopu izgradnje objekta, uz zadržavanje javnog karaktera. U objektima kolektivnog stanovanja prizemlja se mogu graditi kao poslovna, sa namjenama komplementarnim stanovanju. Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi.

Athitektonsko oblikovanje objekata 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 rješenja i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Spoljna obrada objekta, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekta. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.

Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi, zavisno od interesa investitora. Namjena podruma u tim slučajevima može biti ekonomska i pomoćna (magacini, ostave i sl.), ali se u podzemnim etažama ne mogu graditi stambeni i poslovni prostori. Data je mogućnost izgradnje podzemnih garaža na urbanističkim parcelama novoplaniranih objekata kolektivnog stanovanja ukoliko investitoru odgovara takvo rješenje.

Rastojanje objekta od bočne granice parcele min. 3,0m ako je ulaz sa strane ili 2,0m ako nema ulaza. Rastojanje od zadnje granice parcele je min. 3,0m, a optimalno polovina visine objekta. Za objekte gdje to teren dozvoljava, neophodno je obezbijediti prilaze objektu i površinama u nivou bez stepenika. Po potrebi i karakteristikama terena odrediti objekte koji će ispunjavati osnovne uslove za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama.

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela i to izgradnjom površinskih parkirališta i parkirališta u objektima u podzemnim ili nadzemnim etažama, što je obavezujuće za investitore. U zavisnosti od namjene objekta i mogućnosti prostora, za planiranje kapaciteta parkirališta koristiti normative iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i to za:

- stanovanje (na 1000m²).....15PM (lokalni uslovi min. 12, a max. 18PM)
- poslovanje (na 1000m²).....30PM (lokalni uslovi min. 10, a max. 40PM)

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje stambeno-poslonog objekta kolektivnog stanovanja, projektovano od strane „OLIVER-ING“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.003,08 m² (planom dato 5.019,20 m², nadzemno ostvareno 5.018,5 m²), indeks zauzetosti 0,31 (planom dato 0,5), indeks izgrađenosti 1,59 (planom dato 1,6), spratnost objekta Po+P+3+Pk (planom dato S+VP+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Kolski prilaz objektu je obezbijeđen preko puta 4551/1 KO Nikšić koji je vlasništvo Crne Gore-Opštine Nikšić.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Rastoci I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/10), Opština Nikšić.

Uvidom u List nepokretnosti broj 3304 KO Nikšić – izvod štampano 07.07.2022. godine, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 389/6, 389/21, 389/22, 389/27 KO Nikšić, u svojini Miljanić Veselina, u obimu prava 1/1, a uvidom List nepokretnosti broj 764 KO Nikšić -- prepis štampano 18.07.2022.godine, utvrđeno je da na katastarsku parcelu br.

4551/1 pravo raspolaganja ima Opština Nikšić u obimu prava 1/1, uvidom u List nepokretnosti broj 787 KO Nikšić – prepis štampano 18.07.2022.godine, utvrđeno je da na kat.parcela br.389/3 KO Nikšić pravo raspolaganja ima Opština Nikšić u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MILJANIĆ GRADNJA“ D.O.O, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „OLIVER-ING“ d.o.o. Budva, za izgradnju stambeno poslovnog objekta kolektivnog stanovanja na UP 3, blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/6, 389/21, 389/22, 389/27 i djelovi kat.parcela 4551/1 i 389/3 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci I“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 24/10) Opština Nikšić, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na kat.parcelama 4551/1 i 389/3 KO Nikšić.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

