



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-382/23-4100/10
Podgorica, 23.02.2024. godine

“ROAMING MONTENEGRO” D.O.O.

NIKŠIĆ

Trg Slobode 27

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-4100/10
Datum: 23.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2 i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Roaming Montenegro“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „KAT“ d.o.o. Nikšić, za izgradnju stambenog objekta – kolektivnog stanovanja, na urbanističkoj parceli UP4, urbanistički blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/7, 389/23, 389/3 i 4551/4, KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci 1“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.24/10), Opština Nikšić, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Roaming Montenegro“ d.o.o. iz Nikšića, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „KAT“ d.o.o. Nikšić, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 11:29:39 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta – kolektivnog stanovanja, na urbanističkoj parceli UP4, urbanistički blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/7, 389/23, 389/3 i 4551/4, KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci 1“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.24/10), Opština Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP objekta 4.622,65m²; indeks zauzetosti 0,31 (planom zadato 0,50); indeks izgrađenosti 1,57 (planom zadato 1,60); spratnosti objekta: Po+P+3+Pk (Planom zadato: S+VP+3+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-4100/1 od 17.05.2023.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „Roaming Montenegro“ d.o.o. iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „KAT“ d.o.o. Nikšić, za izgradnju stambenog objekta – kolektivnog stanovanja, na urbanističkoj parceli UP4, urbanistički blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/7, 389/23, 389/3 i 4551/4, KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci 1“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.24/10), Opština Nikšić.

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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st 1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-5975/6 izdate 22.08.2023.godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova; Ugovor o zajedničkoj gradnji sačinjen između Drašković Radovana i Radović Milice sa jedne strane i „Roaming Montenegro“ d.o.o. sa druge strane dana 16.05.2023.godine, Zahtjev za otkup zemljišta br.02-031-3452 predat Opštini Nikšić dana 13.12.2023.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-4100/9 od 20.12.2023. godine, izrađenim od strane „KAT“ d.o.o. Nikšić, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 11:29:39 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta – kolektivnog stanovanja, na urbanističkoj parceli UP4, urbanistički blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/7, 389/23, 389/3 i 4551/4 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci 1“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.24/10), Opština Nikšić, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, u objektima kolektivnog stanovanja prizemlja se mogu graditi kao poslovna, sa namjenama komplementarnim stanovanju. Podrumske etaže se mogu, ali i 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. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta. Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj parceli je planirana izgradnja stambenog objekta kolektivnog stanovanja. Ukupna površina predmetne urbanističke parcele iznosi 2952,00m². Kolski pristup parceli obezbijeđen je preko katastarske parcele br. 4551/1, kao i preko DUP-om planirane saobraćajnice sa sjeverne strane lokacije, KO Nikšić. Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Za obloge fasadnih zidova predviđena je neventilisana termo fasada (DEMIT). Materijalizacija i obrada fasade je u svemu prema projektnom zadatku sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Primijenjene su dvije nijanse dekorativnog zarihanog maltera tipa „bavalit“, MAXIMA 1082 i 1084. Vanjska stolarija (prozori i vrata) predviđeni su da se rade od aluminijuma. Predviđene su i aluminijske rolatne. Krov je dvovodan sa limom kao završnim pokrivačem (Trapezni lim - RAL 8019).

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje stambenog objekta – kolektivnog stanovanja, izrađenim od strane „KAT“ d.o.o. Nikšić, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 11:29:39 + 01'00', na urbanističkoj parceli UP 4, koju čine kat. parc. br. 389/7, 389/23, 389/3 i 4551/4, urbanistički blok UB51, KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci 1“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 24/10), Opština Nikšić, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP objekta 4.622,65m², indeks zauzetosti 0,31 (planom zadato 0,50); indeks izgrađenosti 1,57 (planom zadato 1,60); spratnosti objekta: Po+P+3+Pk (Planom zadato: S+VP+3+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.3305 KO Nikšić štampano dana 26.04.2023.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.389/7 i 389/23 KO Nikšić, u susvojini Radović Milice i Drašković Radovana, u obimu prava 1/2.

Uvidom u List nepokretnosti br.764 KO Nikšić štampano dana 26.04.2023.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.389/3 i 4551/4 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, 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 „Roaming Montenegro“ d.o.o. iz Nikšića na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „KAT“ d.o.o. Nikšić, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 11:29:39 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta – kolektivnog stanovanja, na urbanističkoj parceli UP4, urbanistički blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/7, 389/23, 389/3 i 4551/4 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci 1“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.24/10), Opština Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Napomena: Prije podnošenja prijave građenja Direktoratu nadležnom za inspeksijske poslove neophodno je regulisati imovinsko pravne odnose na kat.parcelama br.389/3 i 4551/4 KO Nikšić koje su u svojini Crne Gore, pravo raspolaganja Opština Nikšić u obimu prava 1/1.

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.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh