



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 48/1

Nikšić, 02.06.2023. 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 IM “GORANOVIĆ” DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište proizvoda, na lokaciji Kodžur, koju čine katastarske parcele broj 1389/4 i 1389/6 KO Straševina, 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 **IM “GORANOVIĆ” DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište proizvoda, na lokaciji Kodžur, koju čine katastarske parcele broj 1389/4 i 1389/6 KO Straševina, 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 07-350-233 od 24.04.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-48 od 18.05.2023. godine, investitor IM “GORANOVIĆ” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama 1389/4 i 1389/6 KO Straševina, lokacija Kodžur, u Straševini, 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 07-350-233 od 24.04.2023. 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 gore navedeni 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 objekta projektovano od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta - namjene skladište proizvoda sastoji se od:

- kat. parcele 1389/4, koju čini: komunalni objekti - broj zgrade 1 površine 61,00 m², bazen – taložnik za prečišćavanje otpadnih voda - broj zgrade 2, površine 9,00 m², bazen taložnik za prečišćavanje otpadnih voda - broj zgrade 3, površine 151,00 m², bazen taložnik za prečišćavanje otpadnih voda - broj zgrade 4, površine 15,00 m², objekti gasovoda - broj zgrade 5, površine 35,00 m², njiva po kulturi 2. klase , površine 3947,00 m² i njiva po kulturi 3. klase, površine 9128,00 m²
- kat. parcele 1389/6, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 3398,00 m² i njiva po kulturi 2. klase, površine 1456,00 m²

svojina je IM “GORANOVIĆ” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 783 KO Straševina, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava firme “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića, od 15.05.2023. godne, kojom se potvrđuje da predmetne katastarske parcele 1389/4 i 1389/6 upisane u Listu nepokretnosti broj 783 KO Straševina čine predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 1387 po kulturi javni putevi, a koja je svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić i koja je upisana u Listu nepokretnosti broj 500 KO Straševina.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-209 od 11.05.2023. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta - namjene skladište proizvoda na kat. parcelama broj 1389/4 i 1389/6 KO Straševina, nalazi se pored ulice u naselju Ul. Gudeljska II (k.p. 1387 KO Straševina.- svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi)

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta - namjene skladište proizvoda na kat. parcelama broj 1389/4 i 1389/6 KO Straševina, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priljučka) na ulicu u naselju Ul. Gudeljska II.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1389/4 i 1389/6 KO Straševina, lokacija K Odžur, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP- industrija i proizvodnja, a u okviru zone - plavnog područja, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Dominatne djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno, servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinske pumpe i sl.;
- Dozvoljeni su i: objekti male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zanatski centri, manji uslužni objekti;
- Izuzetno se mogu dozvoliti sadržaji društvenih djelatnosti koji su u funkciji zadovoljavanja potreba zaposlenih i korisnika datog privrednog kompleksa;
- Ovim planom definisane površine za industriju i proizvodnju ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja;
- Svi objekti i sadržaji moraju biti u skladu sa odgovarajućim ekološkim propisima za datu djelatnost i principima održivog razvoja;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,6, a spratnost P+2;
- Maksimalna visina objekata je 15m, osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- površina parcela 18200,00 m².

Površine za industriju i i proizvodnju su planskim dokumentom namjenjene za razvoj privrede koja nije dozvoljena u drugim zonama. Mogu se planirati sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, parkinzi, garaže i objekti infrastrukture u funkciji pretežne namjene.

Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je IP, a eventualna izgradnja tehničkih objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

U tehničkom opisu je navedeno:

- Predmetni objekat je izdignut i postavljen na sigurnu kotu 614,30 u odnosu na teren parcele, poštujući smjernice i podneblje parcele zbog eventualnog plavljenja.
- Objekat je postavljen na površinama koje su po kulturi njiva 3. klase.

Ostvareni parametri (sa postojećim objektima na navedenoj kat. parceli) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,08 (ostvarena max. zauzetost objekta 1139,25 m² + 271,00 m² - postojeći objekti broj 1,2,3,4,5), indeks izgrađenosti 0,08 (BRGP 1139,25 m² + 271,00 m² - postojeći objekti broj 1,2,3,4,5), ukupna visina objekta je 8,50 m., a spratnost je P.

Imajući u vidu da se predmetni objekat nalazi u zoni sa nadmorskom visinom nižom od **614 mnv, tzv. kote plavljenja**, u tehničkoj dokumentaciji je ucrtana visinsku kotu prizemlja iznad 614 mnv.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora IM "GORANOVIĆ" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište proizvoda na lokaciji Kodžur, koju čine katastarske parcele broj 1389/4 i 1389/6, upisane u list nepokretnosti broj 783 KO Straševina, svojina IM "GORANOVIĆ" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-233 od 24.04.2023. 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 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 stav 1 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 IM "GORANOVIĆ" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište proizvoda na lokaciji Kodžur, koju čine katastarske parcele broj 1389/4 i 1389/6 KO Straševina, 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 „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Imajući u vidu da je u članu 45 navedenog Zakona definisano da se urbanistički projekat donosi za prostor definisan planom generalne regulacije Crne Gore, čija izrada je u toku, preporučuje se projektantu glavnog projekta, kao i revidentu da obrate pažnju na činjenicu da je u urbanističko-tehničkim uslovima naglašeno da se parcela nalazi u zoni plavnog područja, zbog čega gradnja objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja 614,0 m nadmorske visine, tj. da kota prizemlja objekata mora biti visočija od navedene kote.

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 IM "GORANOVIĆ" [REDACTED]

1 x „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a