



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-39

Nikšić, 06.04.2022. 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), 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 Industrije piva i sokova „Trebjesa“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, na dijelu kat. parcele broj 1681/1 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parceli UP 385, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Industrija piva i sokova „Trebjesa“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene za kancelarijski prostor, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1681/1 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parceli UP 385, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 - 69 od 23.02.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-39 od 05.04.2022. godine, investitor Industrija piva i sokova „Trebjesa“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene za kancelarijski prostor, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1681/1 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parceli UP 385, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 69 od 23.02.2022. 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

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državno 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 "AG INFOPLAN" DOO NIKŠIĆ iz Nikšića, odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 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 1681/1 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), utvrđeno je da se kat parcela nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: površine za industriju i proizvodnju (IP), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 1231,80 m²), indeks izgrađenosti 0,60, spratnost objekata P+2 (max). Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

a. Prednja i zadnja građevinska linija prema susjedu na odstojanju koje ne može biti manje od 1/4 visine objekta.

b. Bočna građevinska linija prema susjedu: do ivice parcele, uz saglasnost susjeda, na udaljenju minimalno 1.50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija na udaljenju većem od 2.00 m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Ukupna površina UP385 prema DUP-u iznosi 63.690,00 m² i sastoji se od katastarskih parcela 921, 1681/1 KO Nikšić.

Prema LN 727. kat. parcela 1681/1 KO Nikšić, ima ukupnu površinu 4.106,0 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta u okviru zadatah građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,02, indeks izgrađenosti 0,02, a spratnost je P. (ostvarena BGRP 87,43 m²).

Kat. parcele broj 1681/1 na kojoj je planirana izgradnja predmetnog poslovnog objekta, namjene za kancelarijski proctor, koju čini parking površine 4019,00 m² i poslovni objekat površine 87,00 m², sa zabilješkom u podacima tereti i ograničena – nema građevinsku i upotrebnu dozvolu, svojina je Industrija piva i sokova „Trebjesa“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 727 KO Nikšić.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Industrija piva i sokova „Trebjesa“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene za kancelarijski prostor, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1681/1, iz lista nepokretnosti broj 727 KO Nikšić, svojina Industrije piva i sokova „Trebjesa“ DOO Nikšić iz Nikšića, u u zahvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-69 od 23.02.2022. 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 DUP-a "Bistrica –izmjene i dopune" definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta 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 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 Industrija piva i sokova „Trebjesa“ DOO Nikšić, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene za kancelarijski prostor, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1681/1 KO Nikšić, u obuhvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), projektovanog od strane preduzeća "AG INFOPLAN" 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 Industrija piva i sokova „Trebjesa“ DOO Nikšić, ul. [redacted] 19, 21114

1 x "AG INFOPLAN" DOO NIKŠIĆ, ul. [redacted] 5/19, 21114

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a