



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 158

Nikšić, 09.01.2023. 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), 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 “NTC LOGISTICS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - dogradnje poslovno – skladišnog objekta-objekta broj 1, namjene regalno skladište, na katastarskoj parceli broj 1411/1 K.O. Kočani, 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 **“NTC LOGISTICS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje, promjene stanja u prostoru - dogradnje poslovno – skladišnog objekta - objekta broj 1 - skladište, namjene regalno skladište, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1411/1 K.O. Kočani, 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 07-350-1067 od 15.12.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-158 od 28.12.2022. godine, investitor “NTC LOGISTICS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje dogradnje poslovno – skladišnog objekta- objekta broj 1 - skladište, namjene regalno skladište, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1411/1 K.O. Kočani, 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 07-350-1067 od 15.12.2022. 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 visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni 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 promjene stanja u prostoru - dogradnje poslovno – skladišnog objekta- objekta broj 1 - skladišta, namjene regalno skladište, projektovano od strane preduzeća „Arterija studio“ 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).

Kat. parcela broj 1411/1 KO Kočani, 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.

Kat. parcela 1411/1, koju čini koju čini po kulturi neplodna zemljište, površine 32742,00 m², dvorište, površine 3156,00 m², sa upisanim objektom skladište - broj zgrade1, površine 4955,00 m², svojina je “NTC LOGISTICS” D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 747 KO Kočani, sa zabilješkom u opisu prava za k.p. 1411/1 KO Kočani, - upis prava hipoteke u korist Investiciono - razvojnog fonda CG AD Podgorica, zabrana otuđenja i opterećenja, zabrana “NTC LOGISTICS” D.O.O. Nikšić, otuđenja, opterećenja, izdavanja u zakup bez pisane saglasnosti i izričito pristajanje hipotekarnog povjerioca Investiciono - razvojnog fonda CG i dužnika na izvršenje bez odlaganja nakon dospjelog obezbjeđenog potraživanja.

Dostavljena je saglasnost hipotekurnog povjerioca IRF CG broi 0503-17021-11677-22/1 od 28.12.2022. godine, za dobijanje dozvole, odnosno izvođenja građevinskih radova radi dogradnje, odnosno proširenja poslovno – skladišnog objekta.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1411/1 KO Kočani, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP-industrija i proizvodnja, sa defisanim 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 15 m. osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- površina parcele 40853,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri su: indeks zauzetosti iznosi 0.15 (ostvarena zauzetost postojećeg objekta (skladišta) u osnovi 4995,00 m², dograđena zauzetost dograđenog dijela objekta je 1626,32 m², a ukupna zauzetost postojećeg objekta i dogradnje iznosi 6621,36 m²), BRGP dogradnje 1626,32 m², ukupna visina objekata je 12,22 m., a spratnost je P.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR" DOO Nikšić iz Nikšića, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, odnosno da je katastarska parcela broj 1411, upisana u list nepokretnosti broj 747 KO Kočani, svojina "NTC LOGISTICS" D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 1415, po kulturi javni putevi, upisana u List nepokretnosti 86 KO Kočani, koja je svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "NTC LOGISTICS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje dogradnje poslovno – skladišnog objekta- objekta broj 1, namjene regalno skladište, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1411/1, upisane u list nepokretnosti broj 747 K.O. Kočani, svojina "NTC LOGISTICS" D.O.O. Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1067 od 15.12.2022. 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.

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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

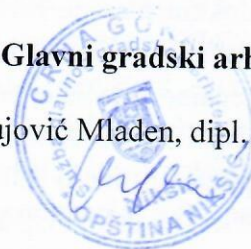
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "NTC LOGISTICS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje dogradnje poslovno – skladišnog objekta- objekta broj 1, namjene regalno skladište, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1411/1 K.O. Kočani, 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 „Arterija studio“ d.o.o. 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“ broj 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 "NTC LOGISTICS" D.O.O. Nikšić, [REDACTED]

1 x „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a