



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 314

Nikšić, 12.12.2024. 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 i 04/23), 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 „PERPEX“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje proizvodno -skladišnog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Grebice, na katastarskim parcelama broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„PERPEX“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje proizvodno - skladišnog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 -728 od 21.10.2024. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-314 od 09.12.2024. godine, investitor “PERPEX” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno -skladišnog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350- 728 od 21.10.2024.

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, koji 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 „ARHILINE“ 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. parcele broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva za izgradnju proizvodno- skladišnog objekta sa mogućnošću postavljanja fotonaponskih sistema na kroju koje čine solarni panel isa pratećom opremom nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja proizvodno - skladišnog objekta sastoji se od:

- kat.parcele broj 1564/67 koju čini zemljište ispod zgrade u industriji i rudarstvu površine 294,00 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 1202,00 m²,
- kat.parcela broj 1564/96 koju čini prema načinu korišćenja po kulturi zemljište uz privrednu zgradu površine 243,00 m²

upisane su u list nepokretnosti broj 860 KO Mokra Njiva -prepis, potes Grebice, kao svojina “PERPEX” DOO Nikšić u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Lokacija se nalazi u okviru nekadašnjeg kompleksa ŠIK “Javorak”.

Predviđeno je rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog objekta.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat.parcela broj 1564/5 koju čini prema načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 370,00 m²
- kat.parcele broj 1564/85 koju čini zemljište ispod zgrade površine 341,00 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 69,00 m²,
- kat.parcele broj 1564/94 koju čini prema načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 253,00 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 60,00 m²,

upisane su u list nepokretnosti broj 860 KO Mokra Njiva -prepis, potes Grebice, kao svojina “PERPEX” DOO Nikšić u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijat za komunalne poslove saobraćaj broj 09-340-909 od 07.11.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnju proizvodno-skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra

Njiva, sa mogućnošću postavljanja fotonaponskih sistema na krovu koje čine paneli sa pratećom opremom na opštinski put – ulicu u naselju -Ul. Sava Stanojevića.

Lokacija za izgradnju proizvodno -skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva sa mogućnošću postavljanja fotonaponskih sistema na krovu koje čine solarni paneli sa pratećom opremom, u zahvatu je Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore "br. 72/24), nalazi se pored opštinskog puta- ulice u naselju - Ul.Sava Stanojevića (na katastarskoj parceli broj 1693 KO Mokra Njiva).

Lokacija za izgradnju proizvodno -skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva, sa mogućnošću postavljanja fotonaponskih sistema na krovu koje čine solarni paneli sa pratećom opremom je priključena na Ul.Sava Stanojevića, preko prilaznih puteva na katastarskim parcelama broj 1564/13, 1564/6, 1564/45, 1564/49, 1564/64, 1564/68, 1564/97, 1564/95 i 1564/5 KO Mokra Njiva.

Katastarske parcele broj 1564/5 i 1564/95 KO Mokra Njiva upisane su u LN 860 KO Mokra Njiva u svojini "PERPEX" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.

Katastarske parcele broj 1564/49, 1564/64, 1564/68 i 1564/9 KO Mokra Njiva upisane su u LN 685 ko Mokra Njiva, u svojini JAVORAK MB DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi, sa pravom službenosti :PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA BEZ OGRANIČENJA (POSLUŽNO DOBRO)U KORIST KATASTARSKE PARCELE 1564/67 (POVLASNO DOBRO).

Katastarska parcela broj 1564/45 KO Mokra Njiva upisana je u LN 565 KO Mokra Njiva u svojini JAVORAK MB DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- nekategorisani putevi, sa pravom službenosti :PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA BEZ OGRANIČENJA (POSLUŽNO DOBRO) U KORIST KATASTARSKE PARCELE 1564/67(POVLASNO DOBRO)

Katastarska parcela broj 1564/6 KO Mokra Njiva upisana je u LN 563 KO Mokra Njiva, u svojini:JAVORAK MB DOO Nikšić, u obimu prava 2/3 I Crna Gora u obimu prava 1/3.

Katastarska parcela broj 1564/13 KO Mokra Njiva upisana je u LN 146 KO Mokra Njiva, u svojini Crna Gora , raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva upisana je u LN 507 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja -javni putevi.Takođe, upisane je pod rednim borjem 261. pod nazivom Ul. Sava Stojanovića u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima(Službeni list Crne Gore -opštinski propisi", broj 36/15).

Investitor se obratio Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj zahtjevom da se prilikom izdavanja saobraćajno tehnički uslovi izjasne u skladu sa svojim nadležnostima, na kojoj udaljenosti se može graditi objekat od granice katastarske parcele broj 1564/5 koja je upisana u LN 860 KO Mokra Njiva, u svojini "PERPEX"DOO Nikšić (investitor), u obimu prava 1/1, način korišćenja -nekategorisani putevi.

- mjesto i način priključenjaje navedeno: Lokacija za izgradnju proizvodno -skladišnog objekta na katastarskim parcelama 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva, sa mogućnošću postavljanjafotonaponskih sistema na krovu koje čine solarni paneli sa pratećom opremom priključiti na jedan od nevedenih prilaznih puteva, vodeći računa o namjeni objekta i tehničko - eksploatacionim karakteristikama vozila, kojima će se obavljati prevoz do objekta.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Zakonom o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22) nije propisana udaljenost od granice katastarske parcele na kojoj se gradi objekat do katastarske parcele nekategorisanog puta.

U konkretnoj situaciji radi se o već izgrađenim putevima i objektima u sklopu kompleksa JAVORAK MB DOO Nikšić, tj. o servisnim saobraćajnicama, pa se planirani objekat može graditi na istoj poziciji tj. udaljenosti od granice katastarske parcele broj 1564/5, koja je inače u svojini "PERPEX" DOO Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcel IP - Površina za industriju i proizvodnju sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Po smjernicama iz prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić za :

Površina za industriju i proizvodnju -su planskim dokumentom namijenjene za razvoj privrede koja nije dozvoljena u drugim zonama.mogu se planirati i sadržaji poslovnih, komercijalnih I uslužnih djelatnosti, parkinzi I garaže I objekti infrastructure u funkciji pretežne namjene, smještajni I zdravstveni objekti, dječiji vrtići I rekreativne površine za njihove potrebe.

PRAVILA I USLOVI ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

Uslovi i parametri organizacije, uređenja i izgradnje su sljedeći:

- Dominantne djelatnosti i sadržaji su: **privredni pogoni**, robno-transportni centri, komunalno servisne površine, **skladišta** i otvorena stovarišta, benzinska pumpe i sl ;
- Dozvoljeni su i: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;smještajni objekti (poslovni apartmani),ugostiteljski objekti, zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika(zaposlenih i posjetilaca).
- Ovim planom definiše 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:Izgradnja i rekonstrukcija objekata na površinama ove namjene ispod 614mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- Objekti industrije i proizvodnje svojim položajem, gabaritom i namjenom ne smije ugroziti uslove stanovanja i boravka u okolnim naseljskim strukturama.
- **Maksimalna indeks zauzetosti parcele je 0,6 a spratnost P+2;**
- **Maksimalna visina objekta je 15m, osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtjeva veće spratne visine;**
- Minimalna udaljenost objekta od granice parcele prema ulici je :
 - a. za parcele ili lokacije površine do 2000 m² (u kompleksima ili pojedunačno)prema ulici je 5m, a prema ostalim parcelama 3m;
 - b. za parcele ili lokacije površine od 2000 m² do 5000 m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 7m, a prema ostalim parcelama 4m;
 - c. za parcele ili lokacije površine preko 5000 m²(u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici 10m, a prema ostalim parcelama 5m;
- Pristup površinama za industriju i proizvodnju obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice.

Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabariti i BGP) veći od zadatah planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- Minimalna površina uređenog zelenila treba da obuhvata 15% površine parcele (lokacija);
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju;
- Objekte ograditi ogradom po obodu lokacije. Visina ograde planirati do 2.20m

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno- skladišnog objekta je 1739,00 m²

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatah u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,22, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 382.20 m²)
- indeks izgrađenosti 0,22, (ostvarena - projektovana BRGP 382,20 m²)
- spratnost je P.
- Maksimalna visina objekta je 11, 31 m.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na KONCEPTUALNO RJEŠENJE: je navedeno da je projektna dokumentacija je u skladu sa izdatim urbanističko - tehničkim uslovima i da je predviđeno rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog, proizvodno skladišnog objekta. Za rušenje postojećeg objekta urađen je Elaborat uklanjanja objekta od strane privrednog društva "Kat" doo Nikšić, glavni inženjer Tomo Knežević, dipl.ing.građ.

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „PERPEX“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje proizvodno - skladišnog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 –728 od 21.10.2024. godine.

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 PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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 na idejno rješenje investitoru „PERPEX“ DOO Nikšić iz Nikšića, za izgradnju proizvodno - skladišnog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Grebice, koju čine katastarske parcele broj 1564/67 i 1564/96 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 i 04/23), 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x »PERPEX« DOO Nikšić

1 x „ARHILINE“ d.o.o. Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta i

1 x a/a

