



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 32

Nikšić, 28.02.2025. 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 „EVENTUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„EVENTUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina, 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 – 635 od 20.06.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl. od 24.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-635 od 20.06.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-319 od 16.12.2024. godine, investitor „EVENTUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 635 od 20.06.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-635/1 od 24.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-635 od 20.06.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića i 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 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina, nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja poslovno skladišnog objekta sastoji se od:

- Katastarske parcele broj 176, 177, 178, 179 i 187/30 KO Straševina, koju čine po kulturi pašnjak 4, klase (k.p. 176, 177, 178, 179), površine 717,00 m², 310,00 m², 462,00 m², 320,00 m² i 10447,00 m² po LN 1009 - prepis, potes Gradac, sa upisanim poslovnim objektom - objektom broj 1, gabaritne površine u osnovi 236,00 m² i zemljište pod zgradom površine 80,00 m², i zemljište uz poslovnu zgradu površine 10131,00 m², koji se nalaze na katastarskoj parceli 187/30 KO Straševina, svojina je “EVENTUS DRUŠTVO ZA PROMET ROBA I USLUGE” D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, sa upisanom sadržinom u podacima o aktivnim zahtjevima za objekta broj 2 - RJEŠENJE O LEGALIZACIJI ZA PD 1 U LN BR.1009 KO STRAŠEVINA NA IME „EVENTUS,, DOO.
- Katastarske parcele br. 174/1, 174/2, 187/25 i 187/27 KO Straševina, koju čine neplodna zemljišta, zemljišta uz vanprivrednu zgradu, površine 4749,00 m², 895,00 m², 1488,00 m² i 1504,00 m², po LN 505 - prepis, potes Straševina, odnosno Gradac, sa upisanom poslovnom zgradom u privredi - objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 704,00 m², koja se nalazi na katastarskoj parceli 174/1 KO Straševina, benzinska pumpa gabaritne površine 204,00 m² i poslovnom zgradom u privredi – objekat broj 1, gabaritne površine 79,00 m², koja se nalazi na katastarskoj parceli 187/27 KO Straševina, svojina “EVENTUS DRUŠTVO ZA PROMET ROBA I USLUGE” D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1.

U “G” listu nepokretnosti (LN 505-prepis) upisan je teret – Hipoteke u korist Erste Banke nad cjelokupnom imovinom.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca ERSTE BANK AD Podgorica broj 16 od 10.01.2025. godine, koja kao hipotekarni povjerilac je saglasna da hipotekarni dužnik „EVENTUS“ D.O.O. Nikšić može preduzeti građevinske radove na gradnji objekta na nepokretnosti upisanim u LN broj 505 KO Straševina na sljedećim katastarskim parcelama: k.p. 187/25 kao neplodna zemljišta, površine 1488,00 m² i k.p. 187/25, broj zgrade 1, kao poslovne zgrade u privredi, površine 79,00 m², sa PD1 kao poslovni prostor, sprat P, površine 26,00 m², sa PD2 kao poslovni prostor površine 41,00 m², sa zemljištem ispod poslovne zgrade u privredi (broj zgrade 2), sa zemljištem uz vanprivrednu zgradu, površine 1425,00 m², sve na istoj parceli broj 187/27, svojine „EVENTUS“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-617 od 06.09.2024. godine za priključenje lokacije na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina na nekategorisani puta u opštoj upotrebi na katastarskim parcelama broj 187/22, 187/21, 187/19 i 187/1 KO Straševina, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina se naalzi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br.16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskim parcelama broj 187/22, 187/21, 187/19 i 187/1 KO Straševina.

Katastarske parcele broj 187/22, 187/21/, 187/19 i 187/1 KO Straševina upisane su u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić u obimu prava 1/1."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskim parcelama broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina, priključiti preko postojećeg priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskim parcelama broj 187/22, 187/21, 187/19 i 187/1 KO Straševina."

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-232 od 09.07.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele IP-industrija i proizvodnja za koju je predviđeno sledeće::

3.6. PRAVILA I USLOVI ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

Industrijske djelatnosti su, kao pretežna namjena planirane u zoni Željezare i Gračanice i u ostalim pojedinačnim zonama (Pivara, ŠIK Javorak, Metalac i sl.). U slučaju aktiviranja površina za industriju koje se ne koriste, kroz dalju plansku razradu se može sagledati mogućnost organizacije drugih sadržaja u prostoru.

Uslovi i parametri organizacije, uređenja i izgradnje su sljedeći:

- 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 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 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; 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 smiju ugroziti

uslove stanovanja i boravka u okolnim naseljskim strukturama.

- ***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;

- Minimalna udaljenost objekta od granice parcele prema ulici je:

- a. za parcele ili lokacije površine do 2000 m² (u kompleksima ili pojedinačno) 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 je 10 m, 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 4,5 m;

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih 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 (lokacije);

- 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. Visinu ograde planirati do 2.20m

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno skladišnog objekta je 13439,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno skladišnog objekta u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,06, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektima 862,84 m², od toga ostvarena - projektovana zauzetost planiranog poslovno skladišnog objekta je 467,84 m² + postojeći objekti: na k.p. 187/30 – poslovni objekat broj 1 površine 236,00 m², objekat broj 2, površine 80,00 m², na k.p. 187/27, poslovna zgrada u privredi površine 79,00 m², ukupno 395,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,07, (ostvarena - projektovana BRGP pod objektima iznosi 913,57 m² od toga ostvarena – projektovana BRGP planiranog poslovno skladišnog objekta je 518,567 m² + BRGP postojećih objekata, 395,00 m²)
- spratnost planiranog objekta je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „EVENTUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina, 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 – 635 od 20.06.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-635/1 od 24.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-635 od 20.06.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 Izmjena i dopuna PUP-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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „EVENTUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele broj 187/25, 187/27 i 187/30 KO Straševina, 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 „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 „EVENTUS“

1 x „LISINA“ d.o.o.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a