



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 120

Nikšić, 20.09.2023. 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 “AGRO MONT” DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje skladišta poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 1389/41 KO Straševina u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **“AGRO MONT” DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje skladišta poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 1389/41 KO Straševina, potes Kodžur, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) 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 07-350-807 od 07.10.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-120 od 14.09.2023. godine, investitor “AGRO MONT” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje skladišta poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 1389/41 KO Straševina, potes Kodžur, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-807 od 07.10.2022. 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 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 privrednog društva „NIK COM“ DOO 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 poljoprivrednih proizvoda sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1389/41 KO Straševina, površine 1859,00 m², po kulturi livada 2. klase, svojina Jokić Božidara u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti LN 720 KO Straševina, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist Hipotekarne banke AD Podgorica.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca NLB banke AD Podgorica broj 800-2061/3 od 01.09.2023. godine, kojom ona, kao hipotekarni povjerilac, daje saglasnost za prijavu građenja novog objekta na pomenutoj parceli.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi broj OV 12046/2022 od 07.12.2022. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše kojom Božidar Jokić, kao vlasnik nepokretnosti upisanih u Listu nepokretnosti 720 KO Straševina, daje saglasnost za građenje privrednom društvu „AGRO MONT“ DOO Nikšić, da može graditi i izvoditi sve građevinske radove na katastarskoj parceli broj 1389/41 KO Straševina.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „ETALON GEO OFFICE“ DOO Podgorica iz Podgorice, od aprila 2023. godne, kojom se potvrđuje da je katastarska parcela 1389/41 KO Straševina u zahvatu PUP-GUR Opština Nikšić, čini lokaciju za izgradnju (ukupna površina parcele je 1859,00 m²). Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen po kategoriji javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-9845/2 od 01.11.2022. godine, za izgradnju poslovnog objekata – skladište poljoprivrednih proizvoda nalazi se na katastarskoj parceli broj 1389/41 KO Straševina uz magistralni put M-3 dionica Nikšić – Bogetići u mjestu Straševina, u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić, istaknuto je da da je pojecktnu dokumentaciju-Glavni projekat-faza saobraćaja, potrebno uraditi u skladu sa ovim propisanim Uslovima, važećim propisima standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli i dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene) i to je granica katastarske parcele broj 1389/41 KO Straševina i putne parcele.

Prostor između regulacione linije i postojećeg magistralnog puta treba da je slobodan prostor bez objekata. Priključak (kolsku komunikaciju) za budući objekat treba definisati sa bezbjednim isključenjem sa magistralnog puta i bezbjednim uključenjem na magistralni put. Potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.

Građevinska linija kako je PUP-m Nikšića preporučeno čuvanje koridora od 60 m, to znači 30 metara od ose postojećeg magistralnog puta.

Prostor između regulacione i građevinske linije je prostor u funkciji objekta na parceli na kojem se ne može graditi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1389/41 KO Straševina nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u Urbanističkoj jedinici 16-Straševina, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu IP-površine za industriju i proizvodnju, 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;
- Maksimalan indeks izgrađenosti parcele je 1.0,
- 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 1859,00 m².

Površine za industriju 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 poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. indeks zauzetosti iznosi 0,12 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 221.80 m²), indeks izgrađenosti iznosi 0,12 (ostvarena BRGP: 221.80 m²), ukupna visina objekta je 5,00 m, a spratnost je P. Građevinska linija je 30 metara od ose postojećeg magistralnog puta.

Imajući u vidu da se predmetni objekat nalazi u zoni sa nadmorskom visinom nižom od 614 mnv, tzv. kote plavljenja, dopisom UP/Io broj: 20-361-82/1 od 27.07.2023.godine, investitor je obaviješten da je neophodno u tehničkoj dokumentaciji ucrtati visinsku kotu prizemlja iznad 614 mnv, što je u novom idejnom rješenju i dostavljeno.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "AGRO MONT" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekata – skladišta poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji Kodžur, koju čini katastarska parcela broj 1389/41 KO Straševina, uz magistralni put M-3 dionica Nikšić – Bogetići u mjestu Straševina, u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić, upisane u list nepokretnosti broj 720 KO Straševina, svojina Jokić Božidara, 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 UP/Io 07-350-807 od 07.10.2022. 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 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "AGRO MONT" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekata – skladište poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji Kodžur, koju čini katastarska parcela broj 1389/41 KO Straševina, uz magistralni put M-3 dionica Nikšić – Bogetići u

mjestu Straševina, u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „NIK COM“ Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U smislu članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22) glavni gradski arhitekta „provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona“.

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 višočija 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“ 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 „AGRO MONT“ 1
- 1 x 1 x “NIK COM” DOO Milana Papića bb Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a