



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 128

Nikšić, 12.10.2023. 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 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 “ENING” DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-skladišnog objekta sa mogućnošću postavljanja fotonaponskih sistema koju čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 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 **“ENING” DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje izgradnje poslovno-skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 KO Straševina u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-256 od 24.04.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-128 od 22.09.2023. godine, investitor “ENING” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 KO Straševina 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 07-350-256 od 24.04.2023. 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, 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 privrednog društva „STUDIO VIRTO“ 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 poslovno-skladišnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 882/17 koju čini livada po kulturi 3. klase površine 2364,00 m²
- kat. parcele broj 882/8 koju čini livada po kulturi 3. klase površine 720,00 m²
- kat. parcele broj 882/12 koju čini livada po kulturi 3. klase površine 1280,00 m²

svojina „ENING“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 772 KO Straševina, od 09.03.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-2327/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj 09-340-223 od 18.05.2023. godine, za priključenje lokacije za izgradnju poslovno-skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 KO Straševina na opštinski put-ulicu u naselju Ul. Gudeljska II navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju poslovno-skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 KO Straševina u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, poredopštinskog puta-ulicu u naselju Ul. Gudeljska II (katastarska parcela broj 1387 KO Straševina). Lokacija za izgradnju poslovno-skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 KO Straševina povezana je preko katastarske parcele

broj 882/7 KO Straševina sa Ul. Gudeljska II. Katastarska parcela broj 882/7 KO Straševina upisana je u LN 772 KO Straševina, u svojini "ENING" doo Nikšić, u obimu prava 1/1. Katastarska parcela broj 1387 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi. Takođe, upisana je pod rednim brojem 1387 KO Straševina u Registar opštinskih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, kao sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl.lost CG-opštinski propisi", 36/15)."

- mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izgradnju poslovno-skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 KO Straševina priključiti na opštinski put (ulicu u naselju Ul.Gudeljsku II preko postojećeg priključka na katastarsku parcel broj 882/7 KO Straševina”.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NovaMax" d.o.o. Nikšić iz Nikšića, 10.10.2023. godine u kojoj je navedeno:

- Predmetni objekat (poslovno-skladišni objekat) bruto površine 397,70 m² je projektovan na katastarskoj parceli 882/8 KO Straševina, koja je dio lokacije, koju pored nje čine kat. parcele 882/12 i 882/17, KO Straševina, ukupne površine 4364m².

- Predmetna lokacija se graniči sa kat. parcelom 1387 KO Straševina, upisanom u L. nepokretnosti br. 500, po kulturi "javni putevi", vlasništvo Republike Crne Gore, subjekt raspolaganje Opština Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 882/12 i 882/17 KO Straševina nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) zoni, predviđena namjena površina u ovoj zoni je IP-površine za industriju i proizvodnju, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,5, (maksimalna površina osnove objekta - zauzetost parcele za površinu od 2000,00 m² iznosi 1000,00 m²);
- indeks izgrađenosti 1,0, (maksimalna dozvoljena BRGP 2000,00 m²);
- 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 15m, osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.

UT uslovima, kao ni planskim dokumentom nijesu definisani bočni odmaci prema susjednim parcelama.

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 IP i poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

U urbanističko tehničkim uslovima UP/Io 07-350-256 od 24.04.2023. godine koji su izdati za katastarske parcele broj 882/8, 882/12 i 882/17, u tački 7.2. pravila parcelacije je navedeno: „Površina lokacije na kojoj je predviđena promjena u prostoru je 2000 m² i za ovu površinu su računati urbanistički parametri. Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija. indeks zauzetosti iznosi 0,19 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 397,70 m²), indeks izgrađenosti iznosi 0,19 (BRGP: 397,70 m²), a spratnost je P.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno da “Shodno UT uslovima i situacije na terenu (plavnog područja), kota prizemlja, tj. gotovo uredenog terena, naspianjem i završnom obradom podiže se sa njene visine 613.50 m na apsolutnu kotu 614,40 m, na osnovu priloženog geodetskog snimka. Kota gotovog poda planiranog objekta je na 614.59 m. U grafičkom dijelu idejnog rješenja u tehničkoj dokumentaciji je ucrtana visinsku kotu prizemlja iznad 614m_{nv} – šira situacija kompleksa, situaciono rješenje (broj priloga 2 i 3).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora “ENING” DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnje poslovno-skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 upisane u list nepokretnosti broj 772 KO Straševina, svojina “ENING” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io UP/Io 07-350-256 od 24.04.2023. 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "ENING" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovno-skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12 i 882/17 KO Straševina u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO VIRTO“ DOO Nikšić iz Nikšića 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) 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 „ENING“ DOO]

1 x 1 x „STUDIO VIRTO“ DOO, Gojka Garčevića bb, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a