



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 135

Nikšić, 19.06.2024. 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 „PEJA PLAST“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ramova Ublina u Ozrinićima, koju čini katastarska parcela broj 1599/1 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **„PEJA PLAST“ DOO Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ramova Ublina u Ozrinićima, koju čini katastarska parcela br. 1599/1 KO Ozrinići, 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 br. 07-350 – 928 od 12.10.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-135 od 24.05.2024. godine, investitor „PEJA PLAST“ DOO Nikšić, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ramova Ublina u Ozrinićima, koju čini katastarska parcela br. 1599/1 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 928 od 12.10.2023. 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 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“ DOO 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).

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine sastoji se od:

- katastarska parcela broj 1599/1 KO Ozrinići po kulturi njiva 5. klase, površine 1150,00 m²; upisana u PL 1614 KO Ozrinići, potes Ramova Ublina, kao posjedništvo „PEJA PLAST“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja..

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-928 od 06.11.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovno – skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1599/1 KO Ozrinići na opštinski put – Lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) “Ramond” – Crkva – Rastići navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju poslovno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 1599/1 KO Ozrinići, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – Lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) “Ramond” – Crkva – Rastići (katastarska parcela broj 5144 KO Ozrinići)”.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnju poslovno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 1599/1 KO Ozrinići prikjučiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put Lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) “Ramond” – Crkva – Rastići.

Priključak planirati na udaljenosti 5,00-10,00 m od granice katastarske parcele broj 1599/2 KO Ozrinići. U projektu prikazati mjesto i način priključka, kao i udaljenost od katastarske parcele broj 1599/2 KO Ozrinići.”

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "MIDIS CO" d.o.o. iz Nikšića od decembra 2023. godine, da je predmetna parcela k.p. 1599/1 KO OZRINIĆI (PL 1614), po kulturi njiva u površini od 1150,00 m², na kojoj je sopstvenik – posjednik "PEJA PLAST" D.O.O. Nikšić u obimu prava 1/1. Saobraćajni prilaz lokacije je obezbijeđen preko katastarskih parcela broj 5143 i 5144 KO OZRINIĆI (sopstvenik-posjednik Crna Gora- PL 145) po kategoriji put četvrtog reda.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje male gustine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je 3 nadzemne etaže; spratnost P+1+Pk;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 460,00 m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8; (u skladu sa koeficijentima- maksimalna bruto razvijena građevinska površina 920,00 m²)
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Površina lokacije za izgradnju objekta je 1150,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,21 (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 238,00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,34 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta je 398,80 m²)
- spratnost poslovno - skladišnog objekta – P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „PEJA PLAST“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ramova Ublina u OZRINIĆIMA, koju čini katastarska parcela br. 1599/1 KO OZRINIĆI, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 928 od 12.10.2023. 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.

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 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „PEJA PLAST“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Ramova Ublina u OZRINIĆIMA, koju čini katastarska parcela br. 1599/1 KO OZRINIĆI, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ DOO 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).

DOSTAVLJENO:

1 x »PEJA PLAST«

1 x „ARHILINE“ D

1x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

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

