



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 85

Nikšić, 25.07.2023. 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 “ROCC RAND M&V” DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva poslovna objekata, namjene objekta br. 1- poslovne sa kancelarijskim prostorom i objekta br. 2 - skladište, na lokaciji Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 221/2 i 221/10 KO Straševina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **“ROCC RAND M&V” DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje dva poslovna objekta, namjene objekta br. 1- poslovne sa kancelarijskim prostorom i objekta br. 2 - skladište, projektovanih na lokaciji Čađalica koju čine katastarske parcele broj 221/2 i 221/10 KO Straševina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-146 od 05.03.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-85 od 21.07.2023. godine, investitor “ROCC RAND M&V” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva poslovna objekta, namjene objekta br. 1- poslovne sa kancelarijskim prostorom i objekta br. 2 - skladište, projektovanih na katastarskim parcelama broj 221/2 i 221/10 KO Straševina, lokacija Čađalica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-146 od 05.03.2021. 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 preduzeća AG INFOPLAN” DOO Nikšić p.j. „AC&MMENGINEERING” 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 dva poslovna objekta sastoji se od:

- kat. parcele 221/2, koju čini po kulturi šuma 6. klase, površine 1845,00 m²,
- kat. parcele 221/10, koju čini po kulturi šuma 6. klase, površine 3098,00 m²

svojina je “ROCC RAND M&V” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 1093 KO Straševina, od 19.04.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-4061/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava firme “GEOKOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića, od 24.04.2023. godne, kojom se potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta, kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele 1409/1, a vlasnik parcele, odnosno nosilac prava je Država Crna Gora. Način korišćenja parcela je magistralni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-4004/2 od 26.05.2021. godine, za izgradnju poslovno-proizvodnog objekta na katastarskim parcelama broj 221/2 i 221/10 KO Straševina, uz magistralni put M-3 (Šćepan Polje – Plužine – Nikšić – Podgorica), na lokaciji Brlja, preporučeno je da se čuva koridor od 60 metara.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene) i na predmetnom prostoru definiše se granicom predmetnih katastarskih parcela i putne parcele. Prostor između regulacione linije i postojećeg magistralnog puta treba da je slobodan prostor bez objekata.

Građevinska linija kako je PUP-m Nikšića preporučeno čuvanje koridora od 60 m, to znači 30 metara od ose postojećeg magistralnog puta. U istom rješenju je navedeno da je za premetne katastarske parcele Uprava za saobraćaj izdala rješenje br. 03-9364/4 od 18.03.2011. godine, kojim je dala odobrenje za gradnju istog.

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

Za predmetne katastarske parcele Uprava za saobraćaj (Direkcija za saobraćaj) je izdala Rješenje br. 03-9364/4 od 18.03.2011. godine, kojim se daje Nikolić Desanki iz Nikšića privremena saglasnost za izgradnju priključka na magistralni put M-18 (Šćepan Polje – Božaj), dionica Nikšić-Podgorica, u mjestu Straševina sa lijeve strane u pravcu stacionaže.

U Rješenju br. 03-9364/4 od 18.03.2011. godine u tački 1. navedeno je da se radovi izvedu prema priloženoj tehničkoj dokumentaciji Glavnom projektu ulivno-izlivne trake sa magistralnog puta Nikšić-Podgorica uz katastarske parcele broj 212/2 i 212/4 KO Straševina.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 221/2 i 221/10 KO Straševina, lokacija Čađalica, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP- industrija i proizvodnja, 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;
- 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 4943,00 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih 0,19 (ostvarena zauzetost objekata u osnovi: objekat br. 1- 67.27 + objekat br.2 - 813.54 = 880.81 m²), indeks izgrađenosti iznosi 0,19 (BRGP: objekat 1-134.54 + objekat 2 - 813.54 = 948.08 m²), a spratnost je: objekat br:1-P+1 , objekat br:2 – P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "ROCC RAND M&V" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje izgradnje dva poslovna objekata, namjene objekta br. 1- poslovne sa kancelarijskim prostorom i objekta br. 2 - skladište, na lokaciji Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 221/2 i 221/10, upisane u list nepokretnosti broj 1093 KO Straševina, svojina "ROCC RAND M&V" DOO Nikšić, 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 146 od 05.03.2021. 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 "ROCC RAND M&V" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje dva poslovna objekata, namjene objekta br. 1- poslovne sa kancelarijskim prostorom i objekta br. 2 - skladište, na lokaciji Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 221/2 i 221/10 KO Straševina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća AG INFOPLAN" DOO Nikšić p.j. „AC&MMENGINEERING" 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), 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 Međedović Slavko za ROCC RAND M&V” DOO Nikšić, Vuka Karadžića nk/22, Nikšić
- 1 x 1 x AG INFOPLAN” doo Nikšić p.j. „AC&MM ENGINEERING,
ul. Milovana Pekovića P+5/50, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a