



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 141

Nikšić, 05.10.2023. 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), 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 „SS&MT-COMPANY“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene radionice kolača sa poslovnim prostorom za prodaju proizvoda, na lokaciji Mali most, koju čini kat. parcela broj 4470/8 KO Nikšić, 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 „**SS&MT-COMPANY“ DOO Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene radionice kolača sa poslovnim prostorom za prodaju proizvoda, na lokaciji Mali most, koju čini kat. parcela broj 4470/8 KO Nikšić, 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 – 57 od 02.04.2020. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-140 od 03.10.2023. godine, investitor „SS&MT-COMPANY“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene radionice kolača sa poslovnim prostorom za prodaju proizvoda, na lokaciji Mali most, koju čini kat. parcela broj 4470/8 KO Nikšić, 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/lo 07-350 – 57 od 02.04.2020. 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 „Arterija studija“ d.o.o. Nikšić, pa 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. parcela broj 4470/8 KO Nikšić, nalazi se 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, namjene radionice kolača sa poslovnim prostorom za prodaju proizvoda, sastoji se od:

- kat. parcele br. 4470/8 KO Nikšić, koju čini građevinska parcela, površine 440,00 m², koje je korisnik “SS&MT-COMPANY” D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3241 KO Nikšić, od 02.10.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10426/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-125 od 22.04.2020. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izvođenje radova na izgradnji poslovno-proizvodnog objekta, na katastarskoj parceli broj 4470/8 KO Nikšić nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 4470/5 KO Nikšić sa jedne i Ul. Trebješke sa druge strane”

mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za izvođenje radova na izgradnji poslovno-proizvodnog objekta, na katastarskoj parceli broj 4470/8 KO Nikšić priključiti preko putnog zemljišta

na nekategorisani put na kat.parceli br. 4470/5 KO Nikšić, a preko njega na ulicu u naselju – Ul. Trebješka gdje već postoji priključak”

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi broj OV 2196/2023 od 02.10.2023. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele kojom je Simanić Tanja saglasna da pravno lice “SS&MT-COMPANY” D.O.O. iz Nikšića može izgraditi objekat koji se naslanja na njen objekat, bez ikakvih ograničenja u stvarno pravnom smislu, uz poštovanje svih građevinskih i urbanističkih standarda.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića od 02.10.2023. godine, da je k.p. 4470/8 KO Nikši, po kulturi građevinska parcela, površine 440,00 m² upisana u LN broj 3241 KO Nikšić, u vlasništvu “SS&MT-COMPANY” D.O.O. Nikšić, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa k.p. 4470/5, po kulturi građevinska parcela, u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić, a koja je upisana u u listu nepokretnosti br. 787 KO Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 4470/8 KO Nikšić, nalazi III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMG-stanovanje manje gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (maksimalna površina osnove objekta zauzetost parcele 176,00 m²);
- indeks izgrađenosti 0,8, (maksimalna dozvoljena BRGP 352,00 m²);
- spratnost objekata je 3 nadzemne etaže (max.);
- 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;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja(na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanim indeksu zauzetosti
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju je 440,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta, namjene radionice kolača sa poslovnim prostorom za prodaju proizvoda u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvoreni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.40, (ostvorena - projektovana zauzetost 174,96 m²)
- indeks izgrađenosti 0.79, (ostvorena - projektovana BRGP 349,92 m²)
- spratnost je P+Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

U prizemlju objekta projektom su predviđeni prostori za pekarske djelatnosti. To podrazumjeva prostorije za osoblje: garderobe, koje su odvojene za muškarce i žene sa zasebnim kupatilskim prostorima sa tušem, kao i prostor čajne kuhinje koji služi za odmor. Projektom su predviđene i magacinske prostorije za skladištenje sirovina, sa zasebnim ulazom, i magacin gotovih proizvoda, radni prostor gdje se vrši proizvodnja koji je direktno povezan sa toplo-hladnim komorama. U prizemlju je predviđen prostor koji služi za prodaju gotovih proizvoda, kao i manji prostor koji je predviđen za trafik. Na spratu je prostor predviđen za radionicu kolača. Garderoberi i kupatila se nalaze na istoj poziciji kao i na prizemlju. Magacin sirovina se nalazi u centralnom djelu objekta, uz magacin je pakirnica povezana sa toplohladnim komorama koje služe kao magacini gotovih proizvoda. Radna zona za proizvodnju kolača nalazi se u istočnom djelu objekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "SS&MT-COMPANY" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene radionice kolača sa poslovnim prostorom za prodaju proizvoda, na lokaciji Mali most, koju čini kat. parcela broj 4470/8 KO Nikšić, 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 - 57 od 02.04.2020. 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.

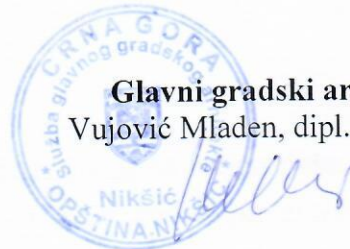
Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente 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 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 "SS&MT-COMPANY" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene radionice kolača sa poslovnim prostorom za prodaju proizvoda, na lokaciji Mali most, koju čini kat. parcela broj 4470/8 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 Simanić Tanja (za "SS&MT-COMPANY" D.O.O. Nikšić)
- 1 x „Arterija studio“ d.o.o.Nikšić, Borislava Pekića 10, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a