



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 156

Nikšić, 01.07.2024. 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 Zorić Miodraga iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 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 **Zorić Miodragu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić 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 07-350-231 od 21.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-156 od 12.06.2024. godine, investitor Zorić Miodrag iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, 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 koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-231 od 21.03.2024. 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“ D.O.O. 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 sa skladištem u funkciji trgovine, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 4455/2 KO Nikšić, koju čini prema načinu korišćenja građevinska parcela, površine 1008,00 m²,
upisana u list nepokretnosti broj 4214 KO Nikšić - prepis, potes Ulica Bulevar 13. jul, kao korišćenje “DM COMPANY” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- katastarske parcele broj 4456/1, koju čini prema načinu korišćenja građevinska parcela, površine 982,00 m²,
- katastarske parcele broj 4456/2, koju čini prema načinu korišćenja građevinska parcela površine 578,00 m²,

upisane u list nepokretnosti broj 4215 KO Nikšić - prepis, potes Ulica Bulevar 13. jul, kao korišćenje Zorić Miodraga, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Potvrda “DM COMPANY” DOO Nikšić broj 07/6 od 07.06.2024. godine, kojom dopušta Miodragu Zoriću da gradi halu, namjenjenu za skladišni prostor, na katastarskoj parceli 4455/2 KO Nikšić.

Dostavljena je prijava građenja objekta - postojećeg objekta - poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na katastarskim parcelama broj 4456/1 i 4456/2 “KO Nikšić, broj 12/745/22-10684/1 od 30.12.2022. godine na ime investitora Zorić Miodraga.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-185 od 09.04.2024. godine za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke

dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovno – skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, na opštinski put– ulicu u naselju Ul. Trebješka istaknuto je:

- postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić 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 – ulicu u naselju Ul. Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4455/8 KO Nikšić).

Lokacija za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić povezana je sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Trebješka preko katastarske parcele broj 4455/5 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 4455/5 KO Nikšić upisana u LN 787 KO Nikšić u svoini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- građevinska parcela. Ul. Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4455/8 KO Nikšić upisana u LN 787 KO Nikšić u svoini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 328. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15).“

- Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, priključiti preko jednog priključka na pristupnu saobraćajnicu na katastarskoj parceli broj 4455/5 KO Nikšić.”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića broj 114/24 od 03.06.2024. godine, kojom izjavljuje da je predmetna katastarska parcela br. 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, u obuhvatu PUP-GUR-a Nikšić, čini lokaciju za izgradnju (ukupna površina parcele 2568,00 m²).

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-60 od 29.03.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarske parcele broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati 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)
- Maksimalni idenks izgrađenosti je 0,8; (u skladu sa koeficijentima)

- 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 na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 2568,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,35, planirana površina pod objektima iznosi 894,80 m², (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 385.80 m² + postojeći objekat 509.00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.38 planirana BRGP objekata iznosi 974,80 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta objekta je 418.70 m² + BRGP postojećeg objekta 556,10 m²)
- spratnost poslovno - skladišnog objekta – P + 1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Zorić Miodraga iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, 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 koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-231 od 21.03.2024. godine, kao i saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-185 od 09.04.2024. godine te je stoga 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Zorić Miodragu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „NIK COM“ D.O.O. Nikšić 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 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 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).



Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Zorić Miodarg, Š

1 x "NIK COM" D.O.O.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a