



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-100

Nikšić, 31.08.2023. 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 64/17,44/18,63/18,11/19,82/2086/22), Odluke o postavljanju odnosno gradjenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, u okviru poslovnog kompleksa, projektovanog na katastarskim parcelama broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3 KO Straševina, potes Zelena Glavica, 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 **“ENING” DOO Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, u okviru poslovnog kompleksa, projektovanog na lokaciji Zelena Glavica, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3 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 – 172 od 21.03. 2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-100 od 17.08.2023. godine, investitor “ENING” DOO Nikšić, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, u okviru poslovnog kompleksa, projektovanog na lokaciji Zelena Glavica, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3 KO Straševina, u

zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-172 od 21.03. 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 „STUDIO VIRTO“ D.O.O. 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).

Kat. parcele broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3 KO Straševina, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, u okviru poslovnog kompleksa, sastoji se od:

- kat. parcele 882/8, koju čini livada, po kulturi 3. klase, površine 720,00 m²,
- kat. parcele 882/12, koju čini livada, po kulturi 3. klase, površine 1280,00 m²
- kat. parcele 882/17, koju čini livada, po kulturi 3. klase, površine 2364,00 m²
- kat. parcele 883/3, koju čini njiva, po kulturi 4. klase površine 5,00 m²

svojina su “ENING” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u listu 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 broj 09-340-172 od 04.03.2023. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, u okviru poslovnog kompleksa, na kat. parcelama broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3 KO Straševina, nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Gudeljska II (k.p. 1387 KO Straševina).

Navedena lokacija u okviru poslovnog kompleksa na kat. parcelama broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3 KO Straševina, povezana je preko katastrske parcele broj 882/7 KO Straševina sa Ul. Gudeljska II.

Kat. parcela broj 882/7 KO Straševina upisana je u LN 772 KO Straševina, u svojini "ENING" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1.

Kat. parcela broj 1387 KO Straševina upisana je u LN 772 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.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, u okviru poslovnog kompleksa, na kat. parcelama broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3 KO Straševina,, priključiti na opštinski put (ulicu u naselju) Ul. Gudeljska II preko postojećeg priključka na katastrsku parcel broj 882/7 KO Straševina.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3 KO Straševina, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP (površina za industriju i proizvodnju) a u okviru zone - plavnog područja, 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 15 m, osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- površina parcele 4369.00 m².

Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je IP, a eventualna izgradnja tehničkih objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Pomoćni objekat – tipa nadstrešnica spada u tip 5 vrste pomoćnih objekata.
 - Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno kat. parcele, i udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.
 - Dozvoljena maksimalna spratnost objekta (pomoćnog) je P.
 - Pomoćni objekti tipa 5. mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodni oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.
 - Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno kat. parcele za pomoćne objekte tipa 2., 4., i 5. se ne primjenjuju.
- Nadzemni pomoćni objekti postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udaljenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno -NAPOMENA: Na katastarskoj parceli 882/17 izgrađen je objekat hale, poslovno-skladišni objekat ukupne BGRP 910,14m², dok je površina pod objektom za ovaj postojeći objekat 772,41m² i biće uračunat u urbanističke parametre.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri su: indeks zauzetosti iznosi 0,37 (ostvarena zauzetost planiranog objekta u osnovi 841,73 m² + 772,41 m² - postojeći objekat), indeks izgrađenosti 0,40 (BRGP planiranog objekta je 841,73 m² + 910,14 m² - postojeći objekat), ukupna visina objekta je 7,30 m, a spratnost je P.

Imajući u vidu da se predmetni objekat nalazi u zoni sa nadmorskom visinom nižom od **614 mnv, tzv. kote plavljenja**, dopisom UP/Io broj: 20-361-140/1 od 06.08.2021.godine, investitor je obaviješten da je neophodno u tehničkoj dokumentaciji ucrtati visinsku kotu prizemlja iznad 614 mnv, što je u novom idejnom rješenju i dostavljeno.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno – “Shodno UT uslovima i situacije na terenu (plavnog područja), kota prizemlja, tj. Gotovo uređenog terena, naspianjem I završnom asfaltnom onradom podiže se sa njene visine 613.63 m na apsolutnu kotu 614,50 m, na osnovu priloženog geodetskog snimka”.

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 izgradnje pomoćnog objekta – nadsrešnice – tip 5, u okviru poslovnog kompleksa, projektovanog na lokaciji Zelena Glavica, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3, upisanih u list nepokretnosti broj 772 KO Straševina, svojina “ENING” DOO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 172 od 21.03. 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 poslovnih, skladišnih i proizvodnih 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 izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, u okviru poslovnog kompleksa, projektovanog na lokaciji Zelena Glavica, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 882/8, 882/12, 882/17 i 883/3KO 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 „STUDIO VIRTO“ D.O.O. 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 Nikšić, Straševina bb, Nikšić
- 1 x „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić, ul. Gojka Garčevića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a