



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-17193/3
Podgorica, 31.12.2024. godine

NTC LOGISTICS DOO

NIKŠIĆ

Kapino polje bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić** Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2024.12.31
10:49:25 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-17193/3
Podgorica, 31.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 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 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca "NTC Logistic" doo Nikšić, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 14:22:25 + 01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na kat. parcelama br.1411/1, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1411/11, 1412, 1413, 1414 KO Kočani, u okviru Generalne urbanističke razrade u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br.72/24), Opština Nikšić, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "NTC Logistic" doo Nikšić, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 14:22:25 + 01'00', za izgradnju poslovno-skladišnog objekta, na kat. parcelama br.1411/1, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1411/11, 1412, 1413, 1414 KO Kočani, u okviru Generalne urbanističke razrade u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br.72/24), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine 39 638,06m² (postojeći objekat 7 734,00m² i planirani objekat 31 904,06 m²) (planom nije definisana maksimalna BGP), indeksa izgrađenosti 0,57 (planom nije definisano), površine pod objektom 34 619,88m² (postojeći objekat 6 580,00m² i planirani objekat 28 039,88m²) (planom zadato 41 343,00m²); indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,60); spratnosti P+2 (planom zadato P+2) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-17193/1 od 26.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se "NTC Logistic" doo Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2024.godine u 12:26:19 + 01'00', za izgradnju poslovno-skladišnog objekta, na kat. parcelama br.1411/1, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1411/11, 1412, 1413, 1414 KO Kočani, u okviru Generalne urbanističke razrade u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br.72/24), Opština Nikšić.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjericama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-10676/9 izdati dana 29.10.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; List nepokretnosti br.747 KO Kočani prepis br.103-919-13289/2024 izdat dana 19.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcele br.1411/1, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1411/11, 1412, 1413 i 1414 KO Kočani; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 14:22:25 + 01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na kat. parcelama br.1411/1, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1411/11, 1412, 1413, 1414 KO Kočani, u okviru Generalne urbanističke razrade u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br.72/24), Opština Nikšić, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovno-skladišnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 39 638,06m² (postojeći objekat 7 734,00m² i planirani objekat 31 904,06 m²) (planom nije definisana maksimalna BGP), indeksa izgrađenosti 0,57 (planom nije definisano), površine pod objektom 34 619,88m² (postojeći objekat 6 580,00m² i planirani objekat 28 039,88m²) (planom zadato 41 343,00m²); indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,60); spratnosti P+2 (planom zadato P+2). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjericama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Prema Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za industriju i proizvodnju – IP. Dominantne djelatnosti i sadržaji u okviru ove namjene su: privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinske pumpe i sl. Dozvoljeni su i objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, smještajni objekti (poslovni apartmani), ugostiteljski objekti, zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i

posjetilaca). Ovim planom definisane površine za industriju i proizvodnju ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja.

Maksimalna visina objekta je 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine. Minimalna udaljenost objekta od granice parcele za parcele ili lokacije površine preko 5000m² prema ulici iznosi 10m, a prema ostalim parcelama je 5m.

Idejnim rješenjem je projektovan poslovno-skladišni objekat. Objekat je u funkcionalnom smislu projektovan tako da njegova namjena bude regionalno skladište. Predviđeno je da u zoni A na zapadnoj strani bude formiran prostor za potrebe brze pošte koji sadrži administrativni dio - kancelarije, sa pratećim prostorijama (garderobe, toaleti, čajna kuhinja) kao i skladišni dio koji sadrži troje garažnih vrata za prilaze kamiona i kombija za potrebe utovara i istovara robe. Na istočnoj strani objekta A projektom je predviđeno formiranje administrativnog bloka sa kancelarijama i pratećim prostorijama za zaposlene u dijelu karga na prizemlju, kao i kancelarije za šefove i direktora, kao i sala za sastanke na 1. spratu. Na drugom spratu u toj vertikali su formirane garderobe i sanitarije, kao i kantina za sve zaposlene iz tog bloka. Duž istočne i zapadne fasade predviđeno je formiranje pretovarnih rampi sa segmentnim vratima, gdje je u dijelu karga na istočnoj strani predviđeno 6 garažnih vrata dok su u nastavku objekta sa istočne strane predviđene po dvije pretovarne rampe na svaki raster. Na zapadnoj strani objekta planirana su 4 otvora na svakom drugom rasteru čitavom dužinom objekta. Pretovarne rampe se nalaze na visine +1.00 m u odnosu na kotu uređenog terena oko objekta, a apsolutna kota je 617,80 m. Duž čitavog objekta prema istočnoj strani je predviđeno formiranje 2. sprata, mezanina u širini jednog rastera od čca 11,00 m.

U skladu sa važećim Planskim dokumentom, u čijem zahvatu se nalazi predmetna lokacija, date su smjernice za maksimalne visine objekta u zonama uz granicu sa aerodromom „Kapino Polje“. Položaj objekta je prikazan šematski, a maksimalna dozvoljena visina objekta je prikazana linijski i ona se ravnomjerno povećava kao se odmiče od granica parcele. Situacija je prikazana na grafičkom prilogu gdje su na linijama naznačene maksimalne visine u tom rasponu. Objekat je projektovan tako da je svaka tačka visine krova ispod maksimalne dozvoljene visine propisane od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo. Tačne kote su prikazane u grafičkom dijelu projekta.

Ukupna visina objekta iznosi 13,72m (630.52 m.n.v.). Objekat je svojim gabaritima smješten u okviru Planom definisanim građevinskim linijama.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonsko oblikovanje objekta vršiti u skladu sa namjenom i sadržajem objekta i ostvariti vizuelno jedinstvo prostornog rješenja i forme objekata.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja evidentirano je da završnu obradu fasade čine fasadni limeni sendvič paneli, debljine d=10cm sa pir ispunom i debljinom zidova 0.5 i 0,5 mm. Krovni pokrivač čine krovni limeni sendvič paneli, debljine d=12cm sa pir ispunom i debljinom zidova 0.5 i 0,6 mm. Nagib krovnih ravni je 5.71°. Boja fasadnih panela je definisana po RAL-ov ton karti, a dominantan je sivi ton RAL 9006. Spoljašnja stolarija na objektu je od plastificiranog aluminijuma sa prekinutim termomostom u antracit sivoj boji RAL 9011, dok su garažna rolo vrata aluminijumska – proizvođača HORMAN. Utvrđeno je da je planirani objekat urađen u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saobraćajni prilaz lokaciji obezbijeden je preko katastarske parcele broj 1415 KO Kočani, Opština Nikšić (Crna Gora – sopstvenik – posjednik 1/1, Opština Nikšić 1/1) – (način korišćenja – Javni putevi).

Uvidom u List nepokretnosti br.747 KO Kočani prepis br.103-919-13289/2024 izdat dana 19.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.1411/1, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1411/11, 1412, 1413 i 1414 KO Kočani, u svojni NTC Logistics Doo Nikšić, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "NTC Logistic" doo Nikšić, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 14:22:25 + 01'00', za izgradnju poslovno-skladišnog objekta, na kat. parcelama br.1411/1, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1411/11, 1412, 1413, 1414 KO Kočani, u okviru Generalne urbanističke razrade u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br.72/24), Opština Nikšić, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2024.12.31 10:50:12
+01'00'