



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 124

Nikšić, 02.11.2022. 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), 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 "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 750/3 KO Straševina, potes Gudelja, 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 **"INGENIOUS MNE" DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovno - skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 750/3 KO Straševina, potes Gudelja, 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 07-350-51 od 08.02.2022. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-124 od 25.10.2022. godine, investitor "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno - skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 750/3 KO Straševina, potes Gudelja, 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 07-350-51 od 08.02.2022. 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, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 „LISINA“ 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).

Kat. parcele broj 750/3 KO Straševina, lokacija Gudelja, nalazi 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.

Kat. parcela 750/3, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 1946,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 21,00 m<sup>2</sup> i garaža površine 33,00 m<sup>2</sup>, susvojina je Nikolić Aleksandra u obimu prava 7/32, "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić, u obimu prava 11/32 i Nikolić Rajka u obimu prava 14/32, upisana u list nepokretnosti broj 461 KO Straševina, od 24.02.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-1345/2022, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeno je:

- Saglasnost broj OV 1774/2022 od 24.04.2022. ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, kojom Nikolić Aleksandar i Nikolić Rajko, suvlasnici kat. parcele 750/3 KO Straševina u obimu prava 7/32, odnosno 14/32, da "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić, može na k.p. 750/3 KO Straševina izgraditi i upisati objekat na svoje ime kod Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, kao i koristiti pristupni put koji vodi do ove parcele.
- Ugovor broj OV 2708/2022 od 24.03.2022 o prenosu prava i obaveza zaključen kod notara Marković Ljubiše, između Nikolić Sandre i "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić.
- Saglasnost broj OV 5287/2022 od 03.06.2022. ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, kojom Nikolić Dejan, u čijoj svojini u obimu prava su kat. parcele 750/7 i 750/8 upisane u

list nepokretnosti broj 23 KO Straševina, kao nekategorisani putevi u površini od 496,00 m<sup>2</sup> i 150,00 m<sup>2</sup>, može bez ograničenja koristiti navedenu nepokretnu imovinu.

- Saglasnost broj OV 2774/2022 od 25.3.2022. ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, kojom Nikolić Rajko, u čijoj svojini je kat. parcele 750/4 KO Straševina u obimu prava 1/1, da "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić, može da gradi poslovni objekat – skladište na dijelu k.p. 750/3 KO Straševina, zbog prolaza preko k.p.750/4 KO Straševina.
- Tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj 01-344/22-138/4 od 18.03.2022. godine, izdati od strane Uprave za željeznice Crne Gore, kojom konstatuju na osnovu uvida u urbanističko-tehničke uslove UP/Io 07-350-51 od 08.02.2022. godine, idejno rješenje i ostalu dostavljenu dokumentaciju, da planirani objekat nijednim svojim dijelom ne narušava željezničku infrastrukturu, kao bezbjednost na njoj.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 750/4 KO Straševina, lokacija Gudelja, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP- industrija i proizvodnja, sa definisanim 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 2500,00 m<sup>2</sup>.

U Prostorno-urbanističkom planu opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u djelu za MANJE POVRŠINE ZA POJEDINAČNE PRIVREDNE OBJEKTE (2.3.4.) - Urbanistički parametri, navedeno je da unutrašnja visina hale prilagođena funkciji.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri su: indeks zauzetosti iznosi 0,24 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi 525,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,24 (ostvarena BRGP 525,00 m<sup>2</sup>). Projektovana spratna visina prizemlja je 6,24 m i 5,42 m., a spratnost je P.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj 09-340-66 od 02.03.2022. godine, stavka 2, Mjesto i način priključenja, propisano je da je za izdavanje saobraćajne saglasnosti investitor dužan uz projektnu dokumentaciju priložiti saglasnost

vlasnika (ovjerenu kod notara) kat. parcela broj 750/4 i 750/7 KO Straševina, da preko tih parcela može koristiti saobraćajni prilaz do Ulice Gudeljske, što je i dostavljeno u idejnom rješenju.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno - skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 750/3 KO Straševina, potes Gudelja, upisane u list nepokretnosti broj 461 KO Straševina, susvojina je Nikolić Aleksandra u obimu prava 7/32, "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić, u obimu prava 11/32 i Nikolić Rajka u obimu prava 14/32, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-51 od 08.02.2022. 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.

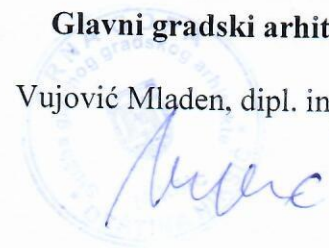
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovno - skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 750/3 KO Straševina, potes Gudelja, 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 „LISINA“ 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), 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 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 Sandra Nikolić (za "INGENIOUS MNE" DOO Nikšić), [REDACTED]

1 x „LISINA“ d.o.o. Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a