



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 19

Nikšić, 07.03.2023. 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 “MESARA BIJELIĆ” DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, na lokaciji Čađalica, koju čine kataške parcele broj 284/2, 284/5, 285/1 KO Straševina, 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 **“MESARA BIJELIĆ” DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, projektovanog na lokaciji Čađalica koju čine katastarske parcele broj 284/2, 284/5, 285/1 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 07-350-733 od 12.09.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-19 od 06.03.2023. godine, investitor “MESARA BIJELIĆ” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 284/2, 284/5, 285/1 KO Straševina, lokacija Čađalica, 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 07-350-733 od 12.09.2022. 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 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 preduzeća „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva iz Budve, 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 sastoji se od:

- kat. parcele 284/2, koju čini zemljište uz poslovnu zgradu, površine 1497,00 m², sa upisanim poslovnim objektom (broj zgrade 1) površine u osnovi 972,00 m
- kat. parcele 284/5, koju čini zemljište uz poslovnu zgradu, površine 1611,00 m²
- kat. parcele 285/1, koju čini po kulturi šuma 5. klase, površine 109,00 m²

svojina je “MESARA BIJELIĆ” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 1094 KO Straševina, od 28.11.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10660/2022. godine, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist Hipotekarne banke AD Podgorica.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Hipotekarne banka a.d. Podgorica broj 800- 265/2 od 26.01 .2023. godine, kojom se daje saglasnost za izgradnju objekta na navedenim hipotekom opterećenim parcelama i preduzimanje svih pravnih i faktičkih radnji kod nadležnih državnih i lokalnih organa za potrebe dobijanja potrebnih odobrenja za gradnju poslovnog objekta (sktadišta) na lokaciji Čadalice, uz napomenu da hipoteka uspostavljena u korist Hipotekarne banke a.d Podgorica osnovom Notarskog zapisa Založne izjave poslovni br. UZZbr. 4512019 od 29.01 2019. godine i Založne izjave poslovni br. UZZ br.745120 od 10.12.2020.godine ostaju na snazi, i da se odnosi i na novoizgrađeni objekat, odnosno da se prenosi i na njene i na njene uvećane, odnosno poboljšane dijelove, u skladu sa ugovorenim principom ekstezivnosti hipoteke.

Dostavljena je izjava "NAVSTAR 7" doo Nikšić iz Nikšića, od 20.11.2022. Godne, kojom se utvrđuje da se planirani objekat nalazi na katastarskoj parceli 2845 KO Straševina, Opština Nikšić. Predmetna katastarska parcela upisana je kao vlasništvo u obimu 1/1 "MESARA BJELIĆ" D.O.O. Nikšić u listu nepokretnosti 1094, kao i da je prilaz projektovanom objektu obezbijeden je sa magistralnog puta Nikšić – Podgorica preko katastarske parcele 28412. Predmetna katastarska parcela upisana je kao vlasništvo u obimu 1/1 "MESARA BIJELIC D.O.O." Nikšić u listu nepokretnosti 1094.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-1794/2 od 21.02.2023. godine, za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama broj 284/2, 284/5, 285/1 KO Straševina, uz magistralni put M-3 dionica Nikšić-Bogetići, u mjestu Straševina, stav 1. navedeno je da na predmetnim katastarskim parcelama postoji objekat za koji je urađen priključak na magistralni put. Novi objekat koji se planira može i treba da koristi postojeći priključak.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 284/2, 284/5, 285/1 KO Straševina, lokacija Čađalica, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP- industrija i proizvodnja, 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 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 4189,00 m².

Na predmetnim parcelama nalaze se i već postojeći objekti i projektant je površine navedenih objekata primenio na osnovu lista nepokretnosti i geodetske situacije urađene od strane firme "NAVSTAR 7" doo Nikšić iz Nikšića. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgradjenosti i zauzetosti zadatih UT uslovima.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri (sa postojećim objektima na navedenim kat. parcelama) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,29 (987,30 m² + 172,50 m² - postojeći

objekti i ostvarena zauzetost planiranog objekta 57,60 m²), indeks izgrađenosti 0,50 (BRGP 105,60 m² + 2011,00 m² - postojeći objekti), a spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "MESARA BIJELIĆ" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno - skladišnog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama broj 284/2, 284/5, 285/1 KO Straševina, lokacija Čađalica, upisane u list nepokretnosti broj 1094 KO Straševina, svojina "MESARA BIJELIĆ" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-733 od 12.09.2022. 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 stav 1 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 "MESARA BIJELIĆ" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, projektovanog na lokaciji Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 284/2, 284/5, 285/1 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, projektovanog od strane preduzeća „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva iz Budve, 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“ 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 "MESARA BIJELIĆ" DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a