



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 78

Nikšić, 19.07.2022. 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 MI “GORANOVIĆ” doo Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - dogradnje agroindustrijskog objekta-poslovne zgrade u privredi objekta broj 1, za potrebe mašinske obrade i pakovanja mesa, na katastarskim parcelama broj 780, 763 i 764 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 **MI “GORANOVIĆ” doo Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje, promjene stanja u prostoru - dogradnje agroindustrijskog objekta- poslovne zgrade u privredi objekta broj 1, za potrebe mašinske obrade i pakovanja mesa, projektovanog na katastarskim parcelama broj 780, 763 i 764 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 07-350-402 od 01.06.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-78 od 22.06.2022. godine, investitor MI “GORANOVIĆ” doo Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - dogradnje agroindustrijskog objekta- poslovne zgrade u privredi objekta broj 1, za potrebe mašinske obrade i pakovanja mesa, projektovanog na katastarskim parcelama broj 780, 763 i 764 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, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-402 od 01.06.2022. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

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, 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 promjene stanja u prostoru - dogradnje agroindustrijskog objekta- poslovne zgrade u privredi, projektovano od strane preduzeća „A21“ DOO Podgorica iz Podgorice, 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 780, 763 i 764 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 promjena stanja u prostoru - dogradnja agroindustrijskog objekta sastoji se od:

- Kat. parcela 780, koju čini dvorište, površine 76149,00 m², sa upisanim objektom poslovna zgrada u privredi- broj zgrade1, površine 5108,00 m², pomoćnom zgradom broj zgrade 6, površine 25,00 m² i zgradom elektroprivrede, površine 9,00 m²,
- kat. parcela broj 763 koju čini po kulturi livada 2. klase, površine 1329,00 m² kat. parcele 1786/3, koju čini voćnjak 3. klase površine 853,00 m²
- kat. parcela broj 764 koju čini po kulturi livada 2. klase, površine 1275,00 m²

svojina je MI "GORANOVIĆ" doo Nikšić, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava za k.p. 763, 764 KO Straševina, - Pravo stvarne službenosti postavljanja vodova u korist vlasnika povlasnog dobra Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić prema priloženoj skici i za k.p. 780, 763 i 764 KO Straševina zabrana otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup bez pisane saglasnosti povjerioca Investiciono - razvojnog fonda CG i upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Investiciono - razvojnog fonda CG, upisane u list nepokretnosti broj 758 KO Straševina, izdatim od strane Uprava zae katastar i državnu imovinu PJ Nikšić od 28.06.2022. godine.

Dostavljena je saglasnost, a i u urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-402 od 01.06.2022. godine, u napomeni (tačka 6) je navedeno da je dostavljena saglasnost hipotekurnog povjerioca IRF CG broi 0503-17021-7020-21/1 od 19.08.2021. godine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 780, 763 i 764 KO Straševina, nalaze 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 parcele 15360,00 m².

Po smjenica iz prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić za objekte agroindustrije- tačka 2.3.3.

Objekti ove namjene predviđeni su za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voća i povrća, stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekte za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl. Mogu se graditi na građevinskom zemljištu, uz poljoprivredno zemljište (ne prve i druge klase), ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta), zemljištu neekonomskih šuma planiranih kao zaštitne šume radi spječavanja erozije.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je minimalno 1000 m². Lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Urbanistički parametri i kapaciteti

Maksimalni indeks zauzetosti 0.50

Maksimalna površina pod objektima 2000

Maksimalni indeks izgrađenosti 1.00

Maksimalna bruto građevinaska površina 3000

Maksimalna spratnost P+1

Građevinska linija je utvrđena kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele.

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcele 3m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika

susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3m. Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti. Maksimalna spratnost je dvije nadzemne etaže uz mogućnost prilagođavanja funkciji.

Dostavljeno idejno rješenje prikazano je iz dvije faze: faza 01 i faza 02.

Dogradnja bruto površine u osnovi u Fazi 01 je 48,40 m², dogradnja u fazi 02 je 1026,65 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri (sa postojećim objektima - poslovna zgrada u privredi- broj zgrade 1, površine 5108,00 m², pomoćnom zgradom broj zgrade 6, površine 25,00 m² i zgradom elektroprivrede, površine 9,00 m² sa ostvarenom zauzetošću planirane - dogradnje agroindustrijskog objekta za fazu 01 i 02 - 1075,00 m² iznosi 6217,00 m²) u arhitektonskom idejnom rješenju su:

Dozvoljeni indeks zauzetosti je 0.5.

Ostvaren je $6217/15360=0.404$.

Dozvoljeni indeks izgradjenosti je 1.

Ostvaren je $6217/15360=0.404$.

Spratnost je P.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR" DOO Nikšić iz Nikšića, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da su katastarske parcele broj 780, 763 i 764, upisane u list nepokretnosti broj 758 KO Straševina, svojina MI "GORANOVIĆ" doo Nikšić, i da su u saobraćajnom smislu povezane preko k.p. 4546/1 KO Nikšić, po kulturi ulice, koje su svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić i k.p. 1415 KO Straševina po kulturi javni putevi koje su svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora MI "GORANOVIĆ" doo Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - dogradnje agroindustrijskog objekta - poslovne zgrade u privredi objekta broj 1, za potrebe mašinske obrade i pakovanja mesa, projektovanog na katastarskim parcelama broj 780, 763 i 764, upisane u list nepokretnosti broj 758 KO Straševina, svojina MI "GORANOVIĆ" 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 07-350-402 od 01.06.2022. 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 MI "GORANOVIĆ" doo Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - dogradnje agroindustrijskog objekta- poslovne zgrade u privredi objekta broj 1, za potrebe mašinske obrade i pakovanja mesa, projektovanog na katastarskim parcelama broj 780, 763 i 764 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 „A21“ DOO Podgorica iz Podgorice, 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 MI "GORANOVIĆ" doo Nikšić, [REDACTED]

1 x „A21“ DOO Podgorica, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a