



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 253

Nikšić, 29.10.2024. 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 i 04/23), 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 Zorić Miodraga iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Zorić Miodragu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić u zahvatu u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 07-350-1082 od 20.09.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-253 od 21.10.2024. godine, investitor Zorić Miodrag iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1082 od 20.09.2024. godine i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 156 od 01.07.2024. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-156 od 01.07.2024. godine su zbog promjene planske dokumentacije, odnosno usvajanja Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), i promjene namjene površina za lokaciju na kojoj je planirana izgradnja poslovno skladišnog objekta, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić

U Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), na osnovu kojeg je izdatao Rješenje UP/Io broj: 20-361-156 od 01.07.2024. godine na dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da se kat. parcele broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, nalaze u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG - stanovanje male gustine.

U Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), utvrđeno je da se kat. parcele broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, nalaze u u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele MN – površine za mješovitu namjenu.

U gabaritnom smislu nije bilo promjena.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

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, kjoji 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 privrednog društva „NIK COM“ 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).

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 4455/2 KO Nikšić, koju čini prema načinu korišćenja građevinska parcela, površine 1008,00 m²,

upisana u list nepokretnosti broj 4214 KO Nikšić - prepis, potes Ulica Bulevar 13. jul, kao korišćenje "DM COMPANY" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- katastarske parcele broj 4456/1, koju čini prema načinu korišćenja građevinska parcela, površine 982,00 m²,
- katastarske parcele broj 4456/2, koju čini prema načinu korišćenja građevinska parcela površine 578,00 m²,

upisane u list nepokretnosti broj 4215 KO Nikšić - prepis, potes Ulica Bulevar 13. jul, kao korišćenje Zorić Miodraga, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima o ograničenjima u V listu lista nepokretnosti 4215 - prepis Upis prava kontinuirane hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Erste bank AD Podgorica UZZ 838/2024 OD 07.08.2024. godine, notar Marković Ljubiša.

Dostavljena je Potvrda "DM COMPANY" DOO Nikšić broj 07/6 od 07.06.2024. godine, kojom dopušta Miodragu Zoriću da gradi halu, namjenjenu za skladišni prostor, na katastarskoj parceli 4455/2 KO Nikšić.

Dostavljena je prijava građenja objekta - postojećeg objekta - poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na katastarskim parcelama broj 4456/1 i 4456/2 "KO Nikšić, broj 12/745/22-10684/1 od 30.12.2022. godine na ime investitora Zorić Miodraga.

Dostavljena Saglasnost ERSTE BANK AD Podgorica broj 3131/2024 od 16.10.2024. godine, kojom daje saglasnost hipotekarnom dužniku Zorić Miodragu iz Nikšića, da može preduzeti građevinske radove na gradnji objekta na nepokretnostima upisanoj u u listu nepokretnosti broj 4215 KO Nikšić, na katastarskim parcelama broj 4456/1, koju čini prema načinu korišćenja građevinska parcela, površine 982,00 m² i 4456/2, koju čini prema načinu korišćenja građevinska parcela površine 578,00 m², korišćenje Zorić Miodraga.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-185 od 09.04.2024. godine za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničkedokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovno – skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, na opštinski put– ulicu u naselju Ul. Trebješka istaknuto je:

Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – ulicu u naselju Ul. Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4455/8 KO Nikšić).

Lokacija za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić povezana je sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Trebješka preko katastarske parcele broj 4455/5 KO Nikšić.

Katasatarska parcela broj 4455/5 KO Nikšić upisana u LN 787 KO Nikšić u svoini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- građevinska parcela.

Ul. Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4455/8 KO Nikšić upisana u LN 787 KO Nikšić u svojni Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 328. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15).“

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, priključiti preko jednog priključka na pristupnu saobraćajnicu na katastarskoj parceli broj 4455/5 KO Nikšić."

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića iz oktobra 2024. godine, kojom izjavljuje da je predmetna katastarska parcela br. 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, u obuhvatu PUP-GUR-a Nikšić, čini lokaciju za izgradnju (ukupna površina parcele 2568,00 m²), kao I da lokaciju za radove na izgradnji poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine na k.p. br. 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, priključiti preko jednog priključka na pristupnu saobraćajnicu na katastarskoj parceli broj 4455/5 KO Nikšić.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-60 od 29.03.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarske parcele broj 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu MN – površine za mješovitu namjenu., sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

PRAVILA I USLOVI ZA POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na površinama mješovite namjene mogu se graditi:

- stambeni objekti;
- objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Opšti uslovi i parametri:

- Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne i jedna podzemna etaža;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice, uz prilagođavanje formiranoj građevinskoj liniji objekata kontaktnog područja;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;

- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Pristup površinama za mješovite namjene obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na slobodnom ili garažnom prostoru.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 2568,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,35, planirana površina pod objektima iznosi 894,80 m², (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 385.80 m² + postojeći objekat 509.00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.38 planirana BRGP objekata iznosi 974,80 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta objekta je 418.70 m² + BRGP postojećeg objekta 556,10 m²)
- spratnost poslovno - skladišnog objekta – P + 1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Zorić Miodraga iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1082 od 20.09.2024. godine, godine, kao i saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-185 od 09.04.2024. godine te je stoga 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 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Zorić Miodragu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Bulevar 13. jul, koju čine katastarske parcele 4455/2, 4456/1 i 4456/2 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „NIK COM“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 253 od 29.10.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 156 od 01.07.2024. godine.

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 i 04/23), 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta:

Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Zorić Miodrag,

1 x "NIK COM" D.O.O.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a