



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-33

Nikšić, 05.04.2022. 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 Turčinović Predraga iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na kat. parcelama broj 1773, 1774, 1775/2 KO Glibavac, u Glibavcu – potes Podkutnjice, 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 Turčinović Predragu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1773, 1774, 1775/2 KO Glibavac, u Glibavcu – potes Podkutnjice, 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 07-350-91 od 16.02.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-33 od 31.03.2022. godine, investitor Turčinović Predrag iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1773, 1774, 1775/2 KO Glibavac, 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 07-350-91 od 16.02.2022. 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 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata

- 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 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 „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, sa dostavljenom Izjavom projektanta da je idejno rješenje izgrađeno u skladu sa važećim propisima, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 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 1773, 1774, 1775/2 KO Glibavac 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su datu u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 0,80, spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1+Pk (max), građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;

U okviru ove namjene moguće je planirati stanovanje uz poljoprivredno zemljište sa prioritentnom poljoprivrednom proizvodnjom. Cilj je da se kroz kontrolisanu gradnju, kao zaokruženje postojeće gradnje, zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i gradi van zemljišta na kojem je moguće vršiti poljoprivrednu proizvodnju. U okviru ovog tipa stanovanja mogu se organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu kao što su skladišta, proizvodno-servisno zanatstvo, manji privredni objekti, rasadnici, staklene bašte, ribnjaci, objekti za stočarstvo i komunalno servisni objekti.

Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 500m², uz poljoprivredno zemljište 1000m²;

- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20m;
- Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
- Građevinska linija novog objekata treba da je na minimum 5 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

Na predmetnim parcelama nalaze se i već postojeći objekti i projektant čije su površine uzete na osnovu lista nepokretnosti ili snimka geometara za objekte koji nisu upisani u list nepokretnosti. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgrađenosti 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 0,33, indeks izgrađenosti 0,52, a spratnost je VP. (BRGP 325.37 m²).

Kat. parcela 1773, koju čini voćnjak 3. klase, površine 200,00 m², kat. parcela 1774 koju čini pašnjak 4. klase, površine 211,00 m² i parcela 1775 koju čine livada 4. klase, površine 1065,00 m² i porodična stambena zgrada površine 110,00 m², susvojina su Turčinović Đorđija i Turčinović Predraga, u obimu prava sa po 1/2, upisane u list nepokretnosti broj 578 KO Glibavac od 16.02.2022. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeno je punomoćje Turčinović Nenada UZZ br.93/2018 od 21.02.2018. ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše Turčinović Predragu i saglasnost broj OV 1597/2022 od 21.02.2022. ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše., kojom Turčinović Nenad daje saglasnost Turčinović Predragu da može graditi objekat na kat. parcelama, čija su susvojina k.p. 1773, 1774, 1775/2, u obimu prava sa po 1/2, koje su upisane u list nepokretnosti 578 KO Glibavac.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Turčinović Predraga iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1773, 1774, 1775/2, iz lista nepokretnosti broj 471 KO KO Glibavac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-91 od 16.02.2022. 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 objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, 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 Turčinović Predragu iz Nikšića, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1773, 1774, 1775/2, iz lista nepokretnosti 471 KO Glibavac, 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 „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz

Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 Turčinović Predrag, [REDACTED]

1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a