



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-37

Nikšić, 07.04.2022. 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 Šljivančanin Tijane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta skladištenje poljoprivrednih proizvoda sa uređenjem terena (pristupna saobraćajnica, parking prostor i ograda), na kat. parcelama broj 2171/1, 2172/1 kao i parcele 2170/2 KO Vir, 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 Šljivančanin Tijani iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda sa uređenjem terena (pristupna saobraćajnica, parking prostor i ograda), projektovanog na katastarskim parcelama broj 2171/1, 2172/1 kao i parcele 2170/2 KO Vir, 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 07-350-131 od 22.03.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-37 od 04.04.2022. godine, investitor Šljivančanin Tijana iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda sa uređenjem terena (pristupna saobraćajnica, parking prostor i ograda), projektovanog na katastarskim parcelama broj 2171/1, 2172/1 kao i parcele 2170/2 KO Vir, 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 07-350-131 od 22.03.2022. 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 razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-131 od 22.03.2022. godine.

- 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 objekta projektovano od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića.

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 2171/1, 2172/1 kao i parcele 2170/2 KO Vir, 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: poljoprivredne površine- obradivo zemljište (PO) i dijelom stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,30,
- indeks izgrađenosti 0,60,
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5.0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

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;

Ograđivanje i ozelenjavanje

- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom;
- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,50m (računajući od kote trotoara) odnosno
- transparentnom ili živom ogradom do visine max 1.80m;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi
- ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

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.

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 0,02, indeks izgrađenosti 0,02, a spratnost je P. (BRGP 253.00 m²).

Kat. parcela 2171/1, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 3920,00 m², kat. parcela 2172/1 koju čini njiva po kulturi 2. klase, površine 8053,00 m², svojina je Šljivančanin Veska, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 431 KO Vir, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Kat parcela 2170/2 koja se vodi kao nekategorisani putevi, površine 58,00 m², svojina je Šljivančanin Veska, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 431 KO Vir, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Šljivančanin Veska, OVV br.1444/21 od 01.03.2021. ovjerenu od strane notara Marković Lubiše, da Šljivančanin Tijana na imovini upisanoj u LN 431 KO Vir, može da izgradi objekat, isto tako dostavljena je i saglasnost Šljivančanin Veska, broj OV 3046/2022 od 11.04.2022. ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, da Šljivančanin Tijana može napraviti, nasuti i asfaltirati put preko kat. parcele broj 2170/2 i dijela parcele 2171/1 KO Vir kao prilaz parcelama upisanim u LN 431 KO.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Šljivančanin Tijane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda sa uređenjem terena (pristupna saobraćajnica, parking prostor i ograda), projektovanog na katastarskim parcelama broj 2171/1, 2172/1 kao i parcele 2170/2, iz lista nepokretnosti broj 431 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-131 od 22.03.2022. 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.

Smjericama 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 stav 1 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 Šljivančanin Tijani iz Nikšića, na idejno rješenje arhitektonskog projekta

izgradnje poljoprivrednog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda sa uređenjem terena (pristupna saobraćajnica, parking prostor i ograda), projektovanog na katastarskim parcelama broj 2171/1, 2172/1 kao i parcele 2170/2, iz lista nepokretnosti 431 KO Vir, 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 „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 Šljivančanin Tijana, [REDACTED]

1 x „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a