



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-40

Nikšić, 08.04.2022. 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“ broj 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 Orbović Predraga iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agroindustrije– poljoprivrednog objekta-hangara za skladištenje sijena, na kat. parcelama broj 21, 22 KO Štedim, 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 Orbović Predragu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje objekta agroindustrije– poljoprivrednog objekta-hangara za skladištenje sijena, projektovanog na na kat. parcelama broj 21, 22 KO Štedim, na lokaciji Ravne Rupe, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-72 od 11.02.2021. godine

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-40 od 07.04.2022. godine, investitor Orbović Predrag iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje agroindustrije– poljoprivrednog objekta-hangara za skladištenje sijena, projektovanog na na kat. parcelama broj 21, 22 KO Štedim, na lokaciji Ravne Rupe, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-72 od 11.02.2021. 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:



- 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 m<sup>2</sup> 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 izgradnje objekta agroindustrije – poljoprivrednog objekta - hangara za skladištenje sijena, na kat. parcelama broj 21, 22 KO Štedim, projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, i 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 21, 22 KO Štedim, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Po smjenica iz prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić za navedeno je da se objekti u funkciji poljoprivrede mogu graditi na lokaciji koja se nalazi na prostoru koji je PUP-om opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište van gradskog područja, : garig, krš, kamenjar.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je poljoprivredne površine- obradivo zemljište (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 1,0, maksimalna površina pod objektima 2000 (max BGP) je 2000 m<sup>2</sup>, površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je minimalno 1000m<sup>2</sup>, spratnost objekata P+1 (max), minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,0 m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 3.0 m.

Objekat agroindustrije se može graditi na lokaciji koja se nalazi na prostoru koji je PUP-om opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište van gradskog područja, površine za industriju i proizvodnju, površine mješovite namjene, poljoprivredne površine (osim obradivog zemljišta prve i druge klase), površine zaštitnih šuma (od erozije) i goleti i kamenjari.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočna i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru kojega se formira gabarit budućeg objekta, prema definisanom koeficijentu zauzetosti.

Pridržavati se svih uslova i mjera za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta - hangara za skladištenje sijena, lokacija Ravne Rupe, u okviru zadatih građevinskih linija.



Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,04, indeks izgrađenosti 0,04, a spratnost je P. (BRGP objekta = 600,65 m<sup>2</sup>).

Na kat. parcelama broj 21, 22 KO Štedim planirana je izgradnja objekta agroindustrije-poljoprivrednog objekta - hangara za skladištenje sijena. Katastarska parcela 21, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase, površine 1884,00 m<sup>2</sup>, kat. parcela 22 koju čini šuma 6. klase, površine 13255,00 m<sup>2</sup>, svojina su Orbović Predraga, u obimu prava 1/1 po listu nepokretnosti broj 248 KO Štedim, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Nikolić Ljubomira UZZ br.2820/2022 od 28.03.2022. ovjerenu od strane notara Marković Ljubiše, kojom se daje saglasnost Orbović Predragu, da može preko katastarske parcele broj 23 KO Štedim koristiti saobraćajni prilaz do puta na katastrskoj parceli broj 42 KO Štedim.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Orbović Predraga iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agroindustrije-poljoprivrednog objekta-hangara za skladištenje sijena, projektovanog na na kat. parcelama broj 21, 22, iz lista nepokretnosti broj 248 KO Štedim, svojina Orbović Predraga, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-72 od 11.02.2021. 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 PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Orbović Predragu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje objekta agroindustrije-poljoprivrednog objekta-hangara za skladištenje sijena, projektovanog na na kat. parcelama broj 21, 22 KO Štedim, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „ARHILINE“ doo 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“ bro 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 Orbović Predrag, [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta. i
- 1 x a/a