



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-243

Nikšić, 16.10.2024. 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 Roganović Radovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1225/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Radovanu Roganoviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Straševina - potes Pod Spasovaču, koju čini katastarska parcela broj 1225/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“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 07-350-974 od 11.09.2024. godine

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-243 od 11.10.2024. godine, investitor Radovan Roganović iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Straševina, potes Pod Spasovaču, koju čini katastarska parcela broj 1225/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-947 od 11.09.2024. 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 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, 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 privrednog društva „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nišića, pa 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 objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede sastoji se od:

- kat. parcele 1225/1, koju čini po kulturi livada 3. klase površine 3693,00 m², Svojina Roganović Dragutina u obimu prava 1/1, po LN 785 KO Straševina -prepis, potes Pod Spasovaču .

Dostavljen je Ugovor o korišćenju imovine bez naknade broj: OV-1397/2024 od 31.05.2024. godine, ovjeren od strane notara Perišić Marije iz Nikšića, zaključen između Dragutina Roganovića (Davalac korišćenja) i Radovana Roganovića (Primalac korišćenja), u kojem su se ugovorene strane sporazumjele da davalac korišćenja kao vlasnik daje, a primalac prima na korišćenje cjelokupne nepokretnosti iz “A” i “V” lista nepokretnosti broj 785 KO Starševina.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-745 od 25.09.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na katastarskoj parceli broj 1225/1 KO Straševina na opštinski put ulcu u naselju, Ul. Budošku, navedeno je:

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na katastarskoj parceli broj 1225/1 KO Straševina, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul. Budoška.

Lokacija za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na katastarskoj parceli broj 1225/1 KO Straševina povezana je sa ulicom Budoškom, preko katastarske parcele broj 1222/1 KO Starševina.

Katastarska parcela broj 1222/1 KO Straševina upisana je u LN 785 KO Straševina, u svojini Roganović Dragutina u obimu prava 1/1.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Ugovor o korišćenju imovine bez naknade, zaključen dana 31.05.2024. godine, ovjeren od notara Perišić Marije iz Nikšića (Broj:OV-1397/2024), između Dragutina Roganovića (Davalac korišćenja) i Radovana Roganovića (Primalac korišćenja), u kojem su se ugovorene strane sporazumjele da davalac korišćenja kao vlasnik daje, a primalac prima na korišćenje cjelokupne nepokretnosti iz "A" i "V" lista nepokretnosti broj 785 KO Starševina.

Ulica Budoška (katastarska parcela broj 1259 KO Starševina upisana je u LN 500 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - javni putevi) upisana je pod rednim brojem 76. pod nazivom Ul. Budoška, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne gore-opštinski propisi", broj 36/15)."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacije za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na katastarskoj parceli broj 1225/1 KO Straševina, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na katastarsku parcel broj 1222/1 KO Kličevo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka:

- na katastarsku parcel broj 1222/1 KO Straševina,
- na katastarsku parcel broj 1225/1 KO Straševina i
- skicu prilaznog puta preko katastarske parcele broj 1222/1 KO Kličevo do katastarske parcele broj 1225/1 KO Kličevo."

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-327 od 17.09.2024. godine izdato 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 na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema.

Projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema.

Predmetna parcela se nalazi u zoni plavnog područja i gradnja je ograničena visinskom kotom preliva akumulacije Vrtac od 614 mm.

Lokacije za građenje objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji koju čine katastarska parcela br 1225/1 KO Straševina, nalazi se u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtoj) zoni sa planom namjene površine za predmetnu parcelu, PO- poljoprivredne površine-obradivo zemljište, u okviru zone plavnog područja, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako valsnik ne posjeduje drugu parcelu namjenjenu za izgradnju satmbenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;

- izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- *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 objekti u funkciji poljoprivrede),*
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcel je 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Garđevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DEJSTVA VODA

Sadašnje stanje, čija promjena se ne očekuje do kraja planskog perioda, se odlikuje periodičnim plavljenjem predmetnog područja do kote 614 mnm, što je visina preliva akumulacije Vrtac. Ovim režimom su diktirane i mogućnosti korišćenja te zone - svake godine je u vodnom periodu potrebno očekivati poplave kraćeg trajanja. (Zona, definisana tom nadmorskom visinom, ucrtana je u grafičkom prilogu Plana.). Predviđena namjena u zoni ispod 614 mnm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Predviđena namjena u zoni ispod 614 mnm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 3693,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,14, (ostvarena - projektovana zauzetost 525,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,14, (ostvarena - projektovana BRGP 525,00 m²)
- spratnost je P.

Na osnovu priloženog geodetskog snimka – Situacionog plana (broj priloga 1) ustanovljeno daje situacija na terenu u okviru plavnog područja.

Kota prizemlja, tj. gotovo uređenog terena, nasipanjem i završnom obradom podiže se sa njene visine 613.75 m apsolutnu kota na (kota gotovog poda planiranog objekta) +614.10 (apsolutna kota prizemlja).

U grafičkom dijelu idejnog rješenja u tehničkoj dokumentaciji je ucrtana - planirana kota poda prizemlja 0,00=614,10mm – SITUACIJA (broj priloga 3).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Radovana Roganovića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljioprivrede, na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1225/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-947 od 11.09.2024. 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 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 Radovanu Roganoviću iz Nikšića, na idejno rješenje za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljioprivrede, na lokaciji Straševina - potes Pod Spasovaču, koju čini katastarska parcela broj 1225/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U smislu članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) glavni gradski arhitekta „provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona“.

Imajući u vidu da je u članu 45 navedenog Zakona definisano da se urbanistički projekat donosi za prostor definisan planom generalne regulacije Crne Gore, preporučuje se projektantu glavnog projekta, kao i revidentu da obrate pažnju na činjenicu da je u urbanističko- tehničkim uslovima naglašeno da se parcela nalazi u zoni plavnog područja, zbog čega gradnja objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja 614,0 m nadmorske visine, tj. da kota prizemlja objekata mora biti visočija od navedene kote.

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 i 04/23), 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 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:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Radovan Roganović,
- 1 x „ARHILINE“ DOO N
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a