



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 13

Nikšić, 23.02.2023. 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), 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 Pejović Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 399/1, 399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4 KO Kočani, Kočani, 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 Pejović Milošu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 399/1, 399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4 KO Kočani, potes Ribnjak, Kočani, 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 smjericama 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 07-350-585/1 od 30.12.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-13 od 14.02.2023. godine, investitor Pejović Miloš iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 399/1, 399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4 KO Kočani, potes Ribnjak, 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 07-350-585/1 od 30.12.2022. 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:

- smjericama 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 „KAT“ DOO 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).

Kat. parcele broj 399/1, 399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4 KO Kočani, 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.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda sastoji se od:

- kat. parcele 399/1, koju čini po kulturi njiva 4. klase, površine 374,00 m² i njiva 3. klase, površine 424,00 m²
- kat. parcele 400/1, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 720,00 m²

svojina su Pejović Jovana, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 908 KO Kočani, sa zabilješkom u opisu prava - Maloljetstvo Upis maloljetstva na ime Pejović Jovana UZZ br. 668/15 od 23.10.2015. godine.

- kat. parcele 399/3, koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 343,00 m²
- kat. parcele 399/4, koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 300,00 m²
- kat. parcele 400/2, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 192,00 m²
- kat. parcele 400/4, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 227,00 m²

svojina su Pejović Jovana, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 910 KO Kočani, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 191/2023 od 26.01.2023. godine, ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom Pejović Jovan daje saglasnost da njegov brat Pejović Miloš, može izgraditi poljoprivredni objekat – skladište poljoprivrednih proizvoda na kat. parcelama broj 399/1, 400/1 upisanim u list nepokretnosti broj 908 KO Kočani i na kat. parcelama broj 399/3, 399/4, 400/2 i 400/4

upisanim u list nepokretnosti broj 910 KO Kočani čiji je vlasnik, i da isti može upisati na svoje ime kao vlasnika u veličini prava 1/1.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEOKOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića, januar 2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da katastarske parcele broj 399/1, 399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4 KO Kočani, (svojina Pejović Jovan, po LN 908 i LN 910), čini lokaciju za izgradnju koja je ukupne površine 2580,00 m², kojoj je saobraćajna pristupačnost obezbjeđena sa k.p. br. 398 KO Kočani (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić) po kategoriji javni putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarske parcele broj 399/1,399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4 KO Kočani, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne površine-obradivo zemljište (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,50, (maksimalna površina osnove objekta 1500,00 m²)
- indeks izgrađenosti 1,00, (maksimalna bruto građevinska površina 2000,00 m²)
- dozvoljena spratnost P+1,
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širirni od 2,5 m,
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 2580,00 m².

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-15 od 28.01.2023. godine, – mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta na kat. parcelama broj 399/1, 399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4 KO Kočani, priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 398 KO Kočani.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: projektovani indeks zauzetosti iznosi 0,22 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 557,85 m²), projektovani indeks izgrađenosti 0, 22 (ukupna BRGP 557,85 m²), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Pejović Miloša iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 399/1, 399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4, upisanim u LN 908 i LN 910, svojina Pejović Jovana, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/lo 07-350-585/1 od 30.12.2022. 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 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 stav 1 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 Pejović Milošu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 399/1, 399/3, 399/4, 400/1, 400/2 i 400/4 KO Kočani, 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 preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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 Pejović Miloš, u [REDACTED]

1 x „KAT“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a