



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 307

Nikšić, 23.12.2024. 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“ 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 Krtolica Jane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje objekta u poljoprivredi –skladišne namjene, za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes, Štit, Ozrinići, koju čine katastarske parcele 1048/2, 1049/2, 1046 i 1047 KO Ozrinići u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitorki **Krtolica Jani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje objekta u poljoprivredi –skladišne namjene (magacin u funkciji poljoprivrede), za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes, Štit, Ozrinići, koju čine katastarske parcele 1048/2, 1049/2, 1046 i 1047 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-1178/1 od 23.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-307 od 04.12.2024. godine, investitorka Krtolica Jana iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje objekta u poljoprivredi – skladišne namjene, (magacin u funkciji poljoprivrede), za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes, Štit, Ozrinići, koju čine katastarske parcele 1048/2, 1049/2, 1046 i 1047 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24)), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1178/1 od 23.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 „BUILDING BIRO” DOO Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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).

Kat. parcele broj 1048/2, 1049/2, 1046 i 1047 KO Ozrinići, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija - dogradnja objekta u poljoprivredi sastoji se od:

- katastarske parcele 1048/2, koju čini po kulturi dvorište površine 393,00 m² i zemljišta pod objektom u poljoprivredi površine 199,00 m²;

• katastarske parcele broj 1049/2, koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 368,00 m² upisana u posjedovnom listu 1564 KO Ozrinići – prepis, potes Štit, kao posjedništvo Krtolica Jane, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, sa opisom u primjedbi – Objekat 1 – zgrada u poljoprivredi, spratnosti P, površine 190,00 m², na ime Krtolica Jana.

- katastarske parcele broj 1046, koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 2101,00 m² i
- katastarske parcele 1047, koju čini po kulturi njiva 4. klase, površine 775,00 m²,

upisana u posjedovnom listu 1210 KO Ozrinići – prepis, potes Štit, kao posjedništvo Raičević Miodraga, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Raičević Miodraga da je saglasan da Krtolica Jana može koristiti cjelokupno zemljište upisano u PL 1210 KO Ozrinići, ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića, broj: OV 3818/2024 od 22.10.2024. godine.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta “GEO-KOMPAS” d.o.o. Nikšić, od oktobra 2024. godine, kojom izjavljuju da predmetna parcela k.p. 1048/2, 1049/2, 1046 i 1047 KO Ozrinići čini lokaciju za rekonstrukciju – dogradnju objekta u poljoprivredi – proizvodno skladištene namjene.

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko katastarske parcele broj 5143 KO Nikšić (Crna Gora – sopstvenik-posjednik) – način korišćenja – put četvrtog reda.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-869 od 18.10.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom objekta u poljoprivredi – proizvodno skladištene namjene, na

katatarskim pareclama broj 1048/2, 1049/2 KO Ozrinići, na opštinski put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) -“Ramond”-Crkva-Rastići. naznačeno je:

-Postojeće stanje-lokacija: “Lokacija za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom objekta u poljoprivredi – proizvodno skladišne namjene, na katastarskim pareclama broj 1048/2, 1049/2 KO Ozrinići se nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), pored lokalnog puta L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14)-“Ramond”-Crkva-Rastići.

Lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14)-“Ramond”-Crkva-Rastići (na katastarskoj parceli broj 5143 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići u svojini crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put 4. reda). Takođe upisane su pod rednim brojem 16. pod nazivom L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14)-“Ramond”-Crkva-Rastići, kao lokalni put u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi “, broj 36/15).”

-mjesto i način priključenja:” Lokacija za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom objekta u poljoprivredi – proizvodno skladišne namjene, na katastarskim pareclama broj 1048/2, 1049/2 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14)- “Ramond”-Crkva-Rastići.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-381 od 18.10.2024. 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 Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) u Urbanističkoj jedinici 12A – Ozrinići, a predviđena namjena je PO-poljoprivredno zemljište – obradive površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih 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 parcele je 16m;
- ***Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);***
- ***Građevinska 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.
- Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm 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 3836,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta u funkciji poljoprivrede - proizvodno skladišne namjene, za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,12 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom u funkciji poljoprivrede je 445,21 m², od toga projektovana zauzetost planirane dogradnje objekta je 246,21 m² + postojeći objekat 199,00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,12 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta u funkciji poljoprivrede je 445,21 m², od toga ostvarena - projektovana BRGP planirane dogradnje objekta je 246,21 m² + postojeći objekat 199,00 m²)
- spratnost objekta u funkciji poljoprivrede – P, maksimalna visinska kota objekta / 5,92 m.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana dogradnja postojećeg objekta, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; **dogradnja**; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Krtolice Jane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje objekta u poljoprivredi – skladišne namjene, za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (magacin u funkciji poljoprivrede), na lokaciji potes, Štit, OZRINIĆI, koju čine katastarske parcele 1048/2, 1049/2, 1046 i 1047 KO OZRINIĆI, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1178/1 od 23.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 PUP-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 Predragu Koprivici iz Nikšića, na idejno rješenje Krtolice Jane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje objekta u poljoprivredi – skladišne namjene (magacin u funkciji poljoprivrede), za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes, Štit, Ozrinići, koju čine katastarske parcele 1048/2, 1049/2, 1046 i 1047 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „BUILDING BIRO“ DOO Bijelo Polje iz Bijelog Polja, a 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 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 Krtolica Jana, Ozr

1 x „BUILDING BIRC

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a