



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 299

Nikšić, 29.11.2024. 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 „ALKOSET“ DOO Herceg Novi PJ Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, namjene - sortiranje i skladištenje jaja, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Miločani, potes Bojane, koju čine katastarske parcele broj 1904/8,1905/1 i 1906/3 KO Miločani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **“ALKOSET“ DOO Herceg Novi PJ Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, namjene - sortiranje i skladištenje jaja, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Miločani, potes Bojane, koju čine katastarske parcele broj 1905/1,1904/8 i 1906/3 KO Miločani, 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 –735 od 26.08.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-299 od 26.11.2024. godine, investitor “ALKOSET” DOO Herceg Novi PJ Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, namjene - sortiranje i skladištenje jaja,sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Miločani, koju čine katastarske parcele broj 1904/8, 1905/1 i 1906/3 KO Miločani, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 –735 od 26.08.2024. 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 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 „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 1904/8,1905/1 i 1906/3 KO Miločani, na lokaciji Miločani, za izgradnju poljoprivrednog objekta nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 1904/8, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 334,00 m²
- kat.parcela broj 1905/1, koju čini njiva po kulturi 4. klase, površine 1042,00 m²
- kat.parcela broj 1906/3, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 1202,00 m²

upisane u list nepokretnosti broj 509 KO Miločani - izvod, potes potes Bojane i Duge njive, KO Mokra Njiva, gdje su suvlasnici Jovović Radovan i Jovović Zoran u obimu prava po ½, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost i u papirnoj formi ovjerena od strane notara Kostić Lele, broj OV 28747/2024 od 26.11.2024. godine, potpisana između Jovović Zorana JMBG 2701976260010 i Jovović Radovana 2805969260013 kao suvlasnika sa obimom prava od po ½ idealnog dijela na nepokretnostima -zemljištu – na katastarskim parcelama 1904/8, 1905/1 i 1906/3 upisane u “A” listu Lista nepokretnosti 509 KO Miločani PJ Nikšić koji su saglasni i izjavili da privredno društvo “ALKOSET” DOO Herceg Novi matični broj 02409844 koga zastupa izvršni direktor Jovović Radovan JMBG 2805969260013 koji je jedan od suvlasnika na gore navedenim parcelama može graditi i nadgraditi objekat u skladu sa propisama nadležnih organa za stanovanje u svim gore navedenim nepokretnostima kao i da se na istim postavi privremeni objekat .

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-689/1 od 28.11.2024. godine, dostavljenih u papirnoj formi, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izgradnju poljoprivrednog objekta na katastarskim parcelama broj 1905/1, 1904/8 i 19096/3 KO Miločani na opštinski put – lokalni put L-24 Miločani – Miločansko polje – izlaz na lokalni put L-23 kod kuća Radulovića navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: “Lokacija za izgradnju poljoprivrednog objekta, na katastarskim parcelama broj 1905/1, 1904/8 i 1096/3 KO Miločani nalazi se pored lokalnog puta L-24 Miločani – Miločansko polje – izlaz na lokalni put L-23 kod kuća Radulovića, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24)

Lokacija za izgradnju poljoprivrednog objekta nije direktno saobraćajno povezana sa javnim putem, pa je Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj dopisom br. 09-340-689 od 25.09.2024. godine obavjestio Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine da je investitor dužan da dostavi dokaz da ima obezbijeden prilazni put na opštinski-lokalni put, kao i na nekategorisani put u opštoj upotrebi.

Prilaz lokaciji za izgradnju poljoprivrednog objekta, na katastarskim parcelama broj 1905/1, 1904/8 i 1096/3 KO Miločani može se omogućiti preko katastarskih parcela broj 1906/1 i 1904/4 KO Miločani. Uvidom u katasatsrke podatke Uprave za nekretnine Crne Gore utvrđeno je:

- Da se lokacija za izgradnju poljoprivrednog objekta nalazi pored katastarske parcele br. 2216 KO Miločani, koja je upisana u listu nepokretnosti br. 98 kao kanal (način korišćenja), svojina Crne Gore i raspolaganje Opštine Nikšić,
- Lokaciji za izgradnju poljoprivrednog objekta prilaz do javnog puta omogućen je preko katastarskih parcela broj: 1907 KO Miločani (koja je upisaan u LN br. 649, način korišćenja – njiva 4 klase) u susvojini više suvlasnika i 2214 KO Miločani (koja je upisana u LN br. 98, način korišćenja-potok).

Na katastarskim parcelima broj 2216 KO Miločani, koja je upisana u listu nepokretnosti br. 98 kao kanal i 2214 KO Miločani, koja je upisana u LN br. 98, način korišćenja-potok izgrađen je asfaltni put od strane Opštine Nikšić, koji se koristi za saobraćaj vozila za potrebe sela Miločani.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je Jovović Zoran dostavio saglasnost Broj: OV 2299/2022 od dana 26.12.2022 godine ovjerenu od notara Kostić Lele da privredno društvo “ALKOSET” DOO Herceg Novi, koga zastupa izvršni direktor Jovović Radovan i Jovović Zoran mogu koristiti katastarsku parcel broj 1904/4 KO Miločani upisanu LN 390 KO Miločani u svrhu službenosti prolaza u najširem obimu, u korist katastarske parcele broj 1906/1 KO Miločani.”

– mjesto i način priključenja navedeno je: „ Lokacija za izgradnju poljoprivrednog objekta, na katastarskim parcelama broj 1905/1, 1904/8 i 1096/3 KO Miločani priključiti na katastarsku parcelu broj 1904/4 KO Miločani, koja je priključena preko katastarskih parcela broj 2216, 1907 i 2204 KO Miločani na lokalni put L-24 Miločani – Miločansko polje – izlaz na lokalni put L-23 kod kuća Radulovića.

U projektu prikazati mjesto i način prikjučka na katasatrsku parcel broj 1904 KO Miločani.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV(četvrtoj) građevinskoj zoni sa planom namjene površine u ovoj zoni poljoprivredno površine(PO)- obradivo zemljište , sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poljoprivrednog objekta čine katastarske parcele 04/8, 1905/1i 1906/ površine 334,00 m², 1042,00 m² i 1202,00 m². Po kulturi su livada 4.klase i njiva 4.klase.

- *Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 2578,00 m².*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,09, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 242.00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,09, (ostvorena - projektovana BRGP 242.00 m²)
- spratnost je P.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu Orjentacioni gabariti objekta, je navedeno:

Maksimalna visina objekta u odnosu na uređeni teren je 6,55m.

Kota poda 0,00 odgovara apsolutnoj koti 622,35mnv.

Unutrašnja visina objekta je je 4,22m (od poda do ravnog plafona.

Forma objekta je uslovljena tehnološkom opremom. Pozicija objekta je uslovljena procesom tehnološkim dobijenim od odabranog dobavljača opreme.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „ALKOSET“ DOO Herceg Novi, PJ Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Miločani koju čine katastarske parcele broj 1905/1,1904/8i 1906/3 KO Miločani u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -735 od 26.08.2024. 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 PUP-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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru “ALKOSET“ DOO Herceg Novi PJ Nikšić iz Nikšića , za izgradnju poljoprivrednog objekta, namjene - sortiranje i skladištenje jaja, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Miločani, potes Bojane, koju čine katastarske parcele broj 1905/1,1904/8 i 1906/3 KO Miločani, 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 „KOV ATELJE“ 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 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 „ALKOSET“ DOO Herceg Novi PJ Nik

1x “KOV ATELJE” DOO Nikšić, Ul.Krsta Kostića bb, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

r. 4., Nikšić