



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 261

Nikšić, 31.10.2024. 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 Milenka Nedića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje poljoprivrednog objekta za skladištenje mehanizacije i opreme na katastarskoj parceli broj 396/8 KO Rubeža 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 **Milenku Nediću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Tović, koju čini katastarska parcela broj 396/8 KO Rubeža, 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 -1006 od 10.09.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-261 od 29.10.2024. godine, investitor Milenko Nedić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta za skladištenje mehanizacije i opreme, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli broj 396/8 KO Rubeža, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 –1006 od 10.09.2024. 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 gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji 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 „ARHILINE“ 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. parcela broj 396/8 KO Rubeža na lokaciji Tović za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme sa mogućnošću postavljanja solarnih panela na krovu predmetnog objekta nalazi 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 izgradnja objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 396/8 KO Rubeža površine 2432,00 m², koju čini upisana kuća zgrada - objekat broj 1, gabaritne površine 99,00 m², pašnjak po kulturi 7. klase površine 1833,00 m² i dvorište površine 500,00 m²

upisane u posjedovnom listu broj 1721-prepis, potes Tović, gdje je Nedić Milenko sopstvenik -posjednik ,u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom u posjedovnom listu - Hipoteka u korist hipotekarnog povjerioca Investiciono razvojnog fonda Crne Gore.

Dostavljena je saglasnost Investiciono razvojnog fonda Crne Gore broj 05-17021-9072-24/1 od 28.10.2024.godine, kojom se daje saglasnost hipotekarnom dužniku Nedić Milenku da može preduzeti građevinske radove na izgradnju poljoprivrednog objekta -hangara za smještaj poljoprivredne mehanizacije na parceli 396/8, posjedovni list broj 1721 KO Rubeža.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-746 od 04.10.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji objekta za skladištenje mehanizacije i opreme , na katastarskoj parceli broj 396/8 KO Rubeža navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: Lokacija za radove na izgradnji objekta za skladištenje mehanizacije i opreme , na katastarskoj parceli broj 396/8 KO Rubeža , nalazi se pored opštinskog puta -ulice u naselju Ul. Durmitorska u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana -Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija za radove za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme, na katastarskoj parceli broj 396/8 KO Rubeža, saobraćajno je povezana sa Ul. Durmitorskom preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 396/38 i 396/23 KO Rubeža.

Katastarska parcela broj 396/38 KO Rubeža upisana je u PL 1721 KO Rubeža u posjedstvu Nedić Milenka u obimu prava 1/1, način korišćenja -pašnjak.

Katastarska parcela broj 396/38 KO Rubeža upisana je u PL 450 KO Rubeža u suposjedstvu :Blažić Alenke u obimu prava $\frac{1}{4}$, Krivokapić Jelene u obimu prava $\frac{1}{8}$, Krivokapić Marije u obimu prava $\frac{1}{8}$, Jovović Marka u obimu prava $\frac{1}{4}$, Jovović Veselin u obimu prava $\frac{1}{4}$, način korišćenja -put četvrtog reda.

Ul. Durmitorska (katastarska parcela broj 475 KO Rubeža upisana je u PN 261 KO Rubeža, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1 način korišćenja – put četvrtog reda), upisana je kao ulica pod rednim brojem 110. 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 navedeno je: „Lokaciju za radove na izgradnji objekta za skladištenje mehanizacije i opreme, na katastarskoj parceli broj 396/8 KO Rubeža, priključiti preko jednog priključka, na katastarskoj parceli broj 396/38 KO Rubeža

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljen je Ugovor o poklonu ovjeren od stane notara Ljubiše Markovića UZZ br. 1108/2024 od 04.10.2024. godine kojim je ovaj notar je ustanovio da su u Posjedovnom listu broj 450 KO Rubeža upisane: parcela broj 396/3 put četvrtog reda površine 844,00 m² i parcela broj 396/23 put četvrtog reda površine 745,00 m², u suposjednistvu poklonodavca Jovović (Borislav) Marka, u obimu prava od $\frac{1}{4}$. Poklonodavac Jovović (Borislav) Marko se obavezuje poklonoprimcu - Nedić Milenku, u znak zahvalnosti, prenijeti bez naknade polovinu svog suvlasničkog dijela - pravo susvojinine u obimu prava od $\frac{1}{8}$, dok za sebe zadržava pravo susvojinine u obimu prava od $\frac{1}{8}$ na nepokretnosti navedenoj u tacki I ovog Ugovora, sto poklonoprimac prihvata.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 396/8 KO Rubeža nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za objekte stanovanja malih gustina / sa okućnicom ili na poljoprivredom zemljištu (SMG)

U okviru ove namjene planirati stanovanje uz poljoprivredno zemljište sa prioritonom poljoprivrednom proizvodnjom. Cilj je da se kroz kontrolisanu gradnju, kao zaokruženje postojeće gradnje, zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i gradi van poljoprivrednog zemljišta prve i druge klase na kojem je moguće vršiti poljoprivrednu proizvodnju. Ovaj tip stanovanja je zastupljen u prigradskim i ruralnim naseljima i primjenjuje se u zonama sa većim parcelama i oznakom SMG. Na navedenim parcelama mogu se organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu kao što su skladišta poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, proizvodno-servisno zanatstvo, manji privredni objekti, rasadnici, staklene bašte, ribnjaci, objekti za stočarstvo i komunalno servisni objekti.

Urbanistički parametri

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500m², ili poljoprivredno zemljište 2500m²;

- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20m;
 - Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa pomoćnim i ekonomskim objektima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
 - Građevinska linija novog objekata treba da je na minimum 5 m od regulacije ulice;
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg stambenog objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2m;
 - **Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje kao i pomoćne objekte i garaže;**
 - **Najmanje rastojanje nestambenih objekata od bočne i zadnje granice parcele je 5m;**
 - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
 - Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Pravila za izgradnju objekata
- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti;
 - Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
 - Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
 - Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
 - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
 - Maksimalna visina objekata je 8,0 m, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena.
- Pomoćni i ekonomski objekti
- Na parcelama porodičnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih i ekonomskih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata i parcela;
 - Pomoćnim objektima smatraju se šupe, ljetnje kuhinje, spremišta i sl.;
 - Ekonomskim objektima smatraju se poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i opreme, mehanizacije i alata, privredni objekti, skladišta, magacini, staje i drugi slični objekti;
 - Udaljenje ekonomskog i pomoćnog objekta od regulacione linije ne smije biti manje od odstojanja za osnovne objekte, a od ivice parcele ne smije biti manje od polovine visine objekta, ukoliko je dužina objekta do 8m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8m do 15m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od od 15,0 m;
 - Ekonomske objekte, garaže i pomoćne objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 2432,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u okviru zadatih u građevinskoj liniji.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,08, planirana površina pod objektima iznosi 189,16 m², (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 90,16 m² + postojeći objekat na k.p. 396/8 KO Rubeža koji iznosi 99,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,08, planirana BRGP objekata iznosi 189,16 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta iznosi 90,16 m²+ BRGP postojećeg objekta na k.p. 396/8 KO Rubeža koji iznosi 99,00 m²)
- spratnost je P.

Lokacija za izgradnju objekta za skladištenje mehanizacije i opreme, koju čini katastarska parcela 396/8 KO Rubeža, nalazi se između katatarskih parcela 396/38 KO Rubeža sa koje je investitor po izdatim o saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-746 od 04.10.2024. godine, obavezan priključiti planirani objekat na k.p. 396/8 KO Rubeža, preko jednog priključka, na katastarskoj parceli broj 396/38 KO Rubeža i katarske parcele 408/3 KO Rubeža koja se vodi kao put IV reda.

Zbog odnosa između dvije navedene kat. parcele 396/38 i 408/3 KO Rubeža KO Rubeža i odnosa prema njima je određena građevinska linija novog objekata koja treba da je na minimum 5 m od regulacije ulice.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Milenka Nedića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta za skladištenje mehanizacije i opreme, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli broj 396/8 KO Rubeža 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 –1006 od 10.09.2024. 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 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Nedić Milenku iz Nikšića, za izgradnju objekta skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Tović, koju čini katastarska parcela broj 396/8 KO Rubeža, 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 „ARHILINE“ D.O.O. 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 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.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Nedić Milenko
- 1 x „ARHILINE“ D.O.O.
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta i
- 1 x a/a