



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 143

Nikšić, 11.06.2024. 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 „HAKANTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – skladište poljoprivrednih proizvoda na lokaciji potes Lopar u Ozrinićima, koju čini katastarska parcela broj broj 3599 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **„HAKANTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta – poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes skladište poljoprivrednih proizvoda Lopar u Ozrinićima, koju čini katastarska parcela broj broj 3599 KO Ozrinići, u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 br. 07-350 – 945/23-1 od 15.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-143 od 28.05.2024. godine, investitor „HAKANTO D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda na lokaciji potes Lopar u Ozrinićima, koju čini katastarska parcela broj broj 3599 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koje su uzdati Urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 945/23-1 od 15.04.2024. 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:

- 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, 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 „GEOGRID“ DOO Tivat iz Tivta i 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 Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

- kat. parcele 3599, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 1733,00 m² upisana u posjedovni list broj 1600 KO Ozrinići potes Lopar, od 25.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4514/2024, kao posjedništvo Jolović Mire, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je Saglasnost broj OV 923/2024 od 17.05.2024. godine, ovjerena od strane notara Janjušević Nataše, kojom je Jolović Mira, kao jedan od osnivača preduzeća „HAKANTO“ D.O.O. Nikšić, daje saglasnost da „HAKANTO“ D.O.O. iz Nikšića, može da gradi objekat na katastarskoj parceli broj 3599 KO Ozrinići, koje je vlasnik.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-294 od 24.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta – skladište poljoprivrednih proizvoda, na kat. parceli broj 3599 KO Ozrinići, na lokalni put - L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – Ramond – Crkva – Rastići, navedeno je:

- postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novog objekta-skladište poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 3599 KO Ozrinići nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored lokalnog puta L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – Ramond – Crkva – Rastići. (katastarska parcela broj 5150 KO Ozrinići).

Katastarska parcela 5150 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, u posjedu Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja put 4. reda.

Lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – Ramond – Crkva – Rastići je upisan pod rednim brojem 16. u Registar opštih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštini i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 36/15”).

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za građenje novog objekta-skladište poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parveli broj 3599 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – Ramond – Crkva – Rastići.”

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima UP/IO broj: 09-327-113 od 22.04.2024. godine, izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojom projektna dokumentacija treba da definiše: “položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu i sl.

Način snabdjevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarnotehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (“Sl. list Crne Gore”, br. 056/19).

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti radovno od starane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO - poljoprivredno zemljište-obrađive površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,5, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 866,50 m²)
- indeks izgrađenosti 1,0, (u skladu sa koeficijentima- maksimalna bruto razvijena građevinska površina 1733,00 m²)
- spratnost objekata je P+1 (max);
- Minimalno odstojanje objekta od pristupne saobraćajnice, u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve a od granica susjednih parcela je 2,5 m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 1733,00 m².

Objekat u funkciji poljoprivrede se može graditi na lokaciji koja se nalazi na prostoru koji je PUP-om opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište van gradskog područja, poljoprivredne površine, poljoprivredne površine i stanovanje, površine zaštitnih šuma (od erozije) i goleti i kamenjari

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je minimalno 800,00 m². Lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Građevinska linija je utvrđena kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele.

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve a od granica susjednih parcele 2,5m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 2,5 m. Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Maksimalna spratnost je dvije nadzemne etaže uz mogućnost prilagođavanja funkciji.

Suterenska ili podrumaska etaža se može graditi na površini koja je manja ili jednaka površini objekta.

Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, u okviru zadatih građevinskih linija.

Građevinska linija objekta je na 59,44 m od regulacije ulice, građevinska linija novog objekta – rastojanje objekta od bočnih granica parcela je 2,50 m, odnosno 3,10 m, a od zadnje granice parcele je 39,50 m.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,12, (ostvarena - projektovana zauzetost 218,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,20, (ostvarena - projektovana BRGP 218,00 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „HAKANTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda na lokaciji potes Lopar u Ozrinićima, koju čini katastarska parcela broj broj 3599 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koje su uzdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 945/23-1 od 15.04.2024. 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 „HAKANTO“ d.o.o. iz Nikšića, za izgradnju novog objekta – skladište poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 3599 KO Ozrinići u zahvatu

Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „GEOGRID“ DOO Tivat iz Tivta, 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 «HAKANTO» DOO
- 1 x „GEOGRID“ DOO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a