



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-153

Nikšić, 26.10.2023. 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 i 04/23), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 „JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, projektovanog na lokaciji Izvor, koju čine katastarske parcele broj 524 i 525 K.O. Drenoštica, 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 **„JESETRI“ DOO PODGORICA iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, na lokaciji Izvor, koju čine katastarske parcele broj 524 i 525 K.O. Drenoštica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana 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 07-350-386 od 08.06.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-153 od 23.10.2023. godine, „JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, na lokaciji Izvor, koju čine katastarske parcele broj 524 i 525 K.O. Drenoštica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-386 od 08.06.2023. 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 pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 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 524 i 525 K.O. Drenoštica, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirano izvođenje radova pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, sastoji se od:

- kat. parcele 524, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 2297,00 m²
- kat. parcele 525, koju čini šuma po kulturi 6. klase, površine 964,00 m²

svojina je „JESETRA“ DOO PODGORICA, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 230 KO Drenoštica - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik u obimu prava 1/1 i katastarskih parcela 522, način korišćenja šuma 6. klase, površine 3554,00 m², kat. parcele 523, način korišćenja pašnjak 5. klase, površine 1313,00 m², površine 964,00 m², kat. parcele 526, način korišćenja livada 3. klase, površine 1940,00 m², kat. parcele 527, način korišćenja šuma 6. klase, površine 2968,00 m², kat. parcele 528, način korišćenja šuma 6. klase, površine 1992,00 m² i kat. parcele 529, način korišćenja livada 3. klase površine 836,00 m², upisane u list nepokretnosti broj 230 KO Drenoštica-prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-393 od 02.08.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove za izgradnju pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, na kat. parcelama broj 524 i 525 KO Drenoštica, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 520 KO Drenoštica.

Katastarska parcela broj 520 KO Drenoštica, upisana je u LN 206 KO Drenoštica, u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove za izgradnju pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, na kat. parcelama broj 524 i 525 KO Drenoštica, priključiti (preko jednog priključka) preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 520 KO Drenoštica.

U vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-71 od 30.08.20232. godine, navedeno je u tački 2.:

-poziciju objekta u odnosu na površinske vode, tehničko rješenje zahvatanja vode iz vodotoka za potrebe uzgoja ribe i ispuštanje otpadne vode iz ribnjaka, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranih objekata na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu naselja i sl.

Kapacitet bazena u odnosu na kvalitet i raspoložive količine vode koja se može zahvatiti iz vodotoka bez negativnog uticaja na živi svijet između vodozahvata i ispusta.

Položaj i raspored bazena u skladu sa rizikom od poplava tako da velike vode ne bi ugožavale njihovu funkcionalnost.

Način tretmana voda na izlazu iz ribnjaka definisan na osnovu kvaliteta vode rijeke Zete, kao prijemnika i očekivanog kvaliteta otpadnih voda za planirani kapacitet ribnjaka, tako da kvalitet ispuštenih voda zadovoljava uslove propisane Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda.

U toku revizije glavnog projekta revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 524 i 525 KO Drenoštica, nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne površine - obradivo zemljište (PO) i ostalo ruralno područje, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,25,
- indeks izgrađenosti 0,60,
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+Pk (max.),
- građevinska linija određena je minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je optimalno 800,00 m²
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice,
- 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 širini od 2,5 m.,
- suterenska ili podrumaska etaža se može graditi na površini koja je manja ili jednaka površini objekta.
- najmanje rastojanje septičke jame od stambenog objekta je 4,0 m, a od granice susjedne parcele 3,0 m.
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju (k.p. 524 i 525 K.O. Drenoštica) je 3261,00 m².

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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.

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Pomoćni objekat – tipa otvoreni bazen spada u tip 5 vrste pomoćnih objekata.

Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno kat. parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno kat. parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Dozvoljena maksimalna spratnost objekta (pomoćnog) je P.

Pomoćni objekti tipa 5. mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno kat. parcele za pomoćne objekte tipa 2., 4., i 5. se ne primjenjuju.

Pomoćni objekat – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, planira se na kat. parcel broj 524 KO Drenoštica i na površinu kat. parcele 524 KO Drenoštica 2297,00 m², računati su koeficijenti.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Cme Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

- ostvarena površina pod objektom 542,80 m²,
- projektovani indeks zauzetosti iznosi 0,23
- ostvarena BRGP 542,80 m²,
- kolski i pješački sa postojećeg puta sa jugozapadne strane parcele
- udaljenosti je 5,00 metara od njene granice

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, je i navedeno: da je objekat pozicioniran je u skladu sa morfologijom terena i urbanističkim parametrima, vodeći računa o plavnim kotama rijeke Zete. Na predviđenoj parceli će biti izgrađen ribnjak ukupne površine oko 540,00 m² koji će tehnološki obuhvatiti kompletan proces proizvodnje mlađi i ribe do konzumnih veličina. Ribnjak će imati prateću infrastrukturu (dovodni i odvodni kanal, taložnik) i 14 bazena s tri različita oblika i dimenzija. Bazeni u ribnjaku su odvojeni po namjeni i koncipirani po principu "u paraleli" što znači da

svi bazeni dobijaju direktno svježu vodu. Svježa voda će se dovoditi u ribnjak iz rijeke Zete putem bunarske pumpe ili gravitacionim padom sa viših kota što nije predmet ovog projekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, na lokaciji Izvor, koju čine katastarske parcele broj 524 i 525, upisane u list nepokretnosti broj 230 KO Drenoštica, svojina „JESETRA“ DOO PODGORICA, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 386 od 08.06.2023. godin, saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-393 od 02.08.2023. godine, kao i vodni uslovima UP/I broj 09-327-71 od 30.08.2023. 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.

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 „JESETRA“ DOO PODGORICA iz Podgorice na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – otvoreni bazen za uzgoj ribe - tip 5, na lokaciji potes Izvor, koju čine katastarske parcele broj 524 i 525, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „ARHILINE“ 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 „JESETRA“ DOO

1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49, Rudo Polje, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta,

11 x a/a