



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 5

Nikšić, 17.01.2025. 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 Jakić Predraga iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva poljoprivredna objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji Trnje koju čine katastarske parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, 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

Investitoru Jakić Predragu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje dva poljoprivredna objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Trnje, Šipačno, koju čine katastarske parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, (“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 07-350-1405 od 06.12.2024. godine izdate 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: 20-361-5 od 15.01.2025. godine, investitor Jakić Predrag iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva poljoprivredna objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Trnje, Šipačno, koju čine katastarske parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1405 od 06.12.2024. 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 gore navedeni 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 privrednog društva „ARHILINE“ D.O.O. 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 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja dva poljoprivredna objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede sastoji se od:

- katastarske parcele broj 464/2, koju čini zemljište pod zgradom površine 113,00 m², dvorište površine 500,00 m², livada po kulturi 5. klase, površine 667,00 m²,
- katastarske parcele broj 466, koju čini njiva po kulturi 4. klase, površine 536,00 m²,
- katastarske parcele broj 467, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 718,00 m²,

svojina je Jakić Predraga, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 171 KO Šipačno I, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica, broj 05-17021-10077-24 od 06.12.2024. godine, kojom ona, kao hipotekarni povjerilac, daje saglasnost za građenje dva objekta za skladištenje mehanizacije i opreme, na katastarskim parcelama broj 464/2, 466 i 467 evidentiranim u list nepokretnosti broj 171 KO Šipačno I PJ Nikšić, u svojini Jakić Predraga u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1120 od 30.12.2024. godine, za radove na izgradnji poljoprivrednih objekata za skladištenje mehanizacije i opreme, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, na opštinski put, lokalni put L-25 Vidrovan (raskrsnica sa magistralnim putem M-18) – Šipačno.

Postojeće stanje-lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji poljoprivrednih objekata za skladištenje mehanizacije i opreme, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore" br. 72/24), pored lokalnog puta L-25 Vidrovan (raskrsnica sa magistralnim putem M-18) – Šipačno.

Lokalni put L-25 Vidrovan (raskrsnica sa magistralnim putem M-18) - Šipacno (na katastarskoj parceli broj 1194 KO Šipacno I upisanoj u LN 185 u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, način koriscenja-javni putevi), upisan je kao lokalni put pod rednim brojem 25., u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opstoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima («Sluzbeni list Crne Gore - opštinski propisi», broj 36/15).

Mjesto i način priključenja: "Lokaciju za radove na izgradnji za radove na izgradnji poljoprivrednih objekata za skladištenje mehanizacije i opreme, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put – lokalni put L-25 Vidrovan (raskrsnica sa magistralnim putem M-18) - Šipacno.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni: poljoprivredno zemljište - obradive površine (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.
- Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
 - Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
 - Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,
 - Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,
 - Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.
 - Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
 - Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
 - Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 %.od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
 - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE (ILI POLJOPRIVREDNIH OBJEKATA)

Objekti u funkciji poljoprivrede se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu koje obuhvata površine prvenstveno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji osim na plodnom zemljištu prve i druge klase.

Na području poljoprivrednog zemljišta predviđena je izgradnja objekata kompatibilnih osnovno namjeni za razvoj intenzivne ekološke poljoprivredne proizvodnje .

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata koji ne ugrožavaju navedeno područje i to: magacini repromaterijala (sjeme, vještačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, sušare za voće i povrće, hladnjače i sl.

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je i izgradnja objekata za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namijenjenih za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice i sl.).

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu biti slobodnostojeći objekti (stambeni i proizvodni) ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni).

Veličina parcele na kojoj je moguća izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se zavisno od vrste i intenziteta proizvodnje prema sljedećim uslovima:

- Za intenzivnu stočarsku proizvodnju 2ha
- Za intenzivan uzgoj peradi 1ha
- Maksimalan stepen zauzetosti zemljišta pod objektima je 60%, a maksimalna spratnost P+Pk.

Pozicija objekata za uzgoj stoke (stočne farme) određuje se u skladu sa kapacitetom objekta i položajem objekta u odnosu na naselje. Minimalna zaštitna odstojanja između granice kompleksa stočne farme su:

- Od stambenih zgrada, magistralnih puteva i rječnih tokova – 100 m;
- Od izvorišta vodosnabdijevanja - 800m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko su u skladu sa ovim smjernicama i ako svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja dva poljoprivredna objekta za skladištenje mehanizacije i opreme je 2706,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,18, ukupna površina pod objektima iznosi 483,40 m² - planirana dva objekta - 198,40 m², + uključujući i postojeće objekte na k.p. 464/2 i 466 KO Šipačno I - 285,00 m² (113,00 + 172,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,21, ukupna BRGP objekata iznosi 581,40 m² – BRGP planirana dva objekta iznosi - 198,40 m² + uključujući i postojeće objekte na k.p. 464/2 i 466 KO Šipačno I (BRGP - 113,00 m² + 270,00 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jakić Predraga iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva poljoprivredna objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Trnje, Šipačno, koju čine katastarske parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1405 od 06.12.2024. 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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju 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 investitoru Jakić Predragu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje dva poljoprivredna objekta za skladištenje mehanizacije i opreme u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Trnje, Šipačno, koju čine katastarske parcele broj 464/2, 466 i 467 KO Šipačno I, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 Jakić Predrag,

1 x „ARHILINE“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a