



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-108

Nikšić, 07.05.2024. 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), 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 Jovović Nenada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3, za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na lokaciji potes Kamenjača- Miločani, koju čine katastarske parcele broj 841 i 842 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Jovović Nenadau iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3, za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na lokaciji potes Kamenjača- Miločani, koju čine katastarske parcele broj 841 i 842 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-293 od 02.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-108 od 26.04.2024. godine, Jovović Nenad iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na katastarskim parcelama broj 841 i 842 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić-Generalna urbanistička razrada (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-293 od 02.04.2024. 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:

- 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 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.

Članom 2 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, broj 01/14, 22/16 i 45/20), pomoćni objekti-ostave svrstavaju se u tip 1 pomoćnih objekata. Članom 15 iste Odluke propisano je da je potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić za objekte 1,3 i 5.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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).

Katastarska parcele broj 841 i 842 KO Miločani, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Lokacija na kojoj je planirano izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta - tip 3, za smještaj poljoprivrednih mašina i alata sastoji se od:

- kat. parcele broj 842, način korišćenja po kulturi njiva 5. klase, površine 750,00 m²
- kat. parcele broj 841, način korišćenja po kulturi livada 5. klase, površine 1449,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 471 KO Miločani – prepis, potes Kamenjača, od 22.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4278/2024. godine, kao svojina Jovović Olge u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Parcele se nalaze u naselju Miločani, potes Kamenjača i ima prilaz sa javnog puta.

Jovović Olga je vlasnik u obimu prava 1/1 katastarske parcele 840, način korišćenja njiva 5. klase, površine 1927,00 m², upisane u upisana je u listu nepokretnosti broj 471 KO Miločani – prepis, potes Kamenjača, od 22.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4278/2024. godine, kao svojina Jovović Olge u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3791/2024 od 22.04.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Jovović Olga daje saglasnost svom suprugu Jovović Nenadu da može izgraditi na svoje ime pomoćni objekta na kat. parcelama broj 841 i 842 KO Miločani, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-228 od 16.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za priključenje lokacije na građenju novog objekta – pomoćni objekat – tip 3 za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na katastarskoj parceli broj 842 KO Miločani, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 2220 KO Miločani, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokaciju za radove na građenju novog objekta – pomoćni objekat – tip 3 za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na katastarskoj parceli broj 842 KO Miločani, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2220 KO Miločani, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Katastarska parcela broj 2220 KO Miločani upisana je u LN 97 KO Miločani u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi”.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na građenju novog objekta – pomoćni objekat – tip 3 za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na katastarskoj parceli broj 842 KO Miločani priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2220 KO Miločani”.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima UP/Io broj 09-327-84 od 09.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj i navedeno je u tački 2.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića, broj 436/21 od 15.12.2024. godine, kojom izjavljuje da je predmetna parcela 841 i 842 KO Miločani povezana sa lokalnim putem k. p. 968, čiji je vlasnik država Crna Gora.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: PO-obradive površine – poljoprivredno zemljište, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namjenjenu za izgradnju stambenih objekata;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- 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 pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- 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 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta 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 granice parcele je 3m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3; (u skladu sa koeficijentima)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; (u skladu sa koeficijentima)
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele

- površina lokacije (parcela) na kojoj je predviđena gradnja objekta je 2199,00 m²;

Objekat u funkciji poljoprivrede, odnosno objekat agroindustrije 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 i stanovanje, površine zaštitnih šuma (od erozije) i goleti i kamenjari.

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.

- Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice;
- Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.;
- Izuzetno, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;
- Pomoćni objekat tipa 3 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).;
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m;
- Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata;
- Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 3 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.

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 za obavljanje poljoprivredne djelatnosti – objekti za gajenje životinja spadaju u tip 3 vrste pomoćnih objekata. pomoćnog objekta
 - tip 3 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, **objekti za smještaj poljoprivredne mahanizacije, alata, oruđa**, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti
 - 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 3. mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.
 - Nije dozvoljeno postavljanje, odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1. i tipa 3. duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.

- Pomoćni objekat tipa 3 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnost S (suteren).
- Maksimalna svijetla visina prostora u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

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), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 3 za smještaj poljoprivrednih mašina i alata u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, a kako je i navedeno u urbanističko tehničkim uslovima: urađeno je idejno rješenje za pomoćni objekat - tip 3 za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na k.p. 841 i 842 KO Miločani, PUP Nikšić .

SAOBRAĆAJNICE, PRILAZI OBJEKTU:

Teren predmetne parcele je ravan, približan koti prilaznog puta. Predmetna parcela ima obezbijeden kolski prilaz preko javnog puta.

GABARITI I KOEFICIJENTI:

Gabarit objekta je 12,00 x 7,00 m; Spratnost objekta je P; Površina lokacije 750,00 m², na koju su računati zadati koeficijenti ;

OPIS ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKOG REŠENJA:

Predmet projekta je izgradnja pomoćnog objekta za smještaj poljoprivrednih mašina i alata. Predviđeno je da ovaj objekat sadrži garažu za smještaj mehanizacije i priručnu radionicu.

Uređenje terena i komunikacije

Uređenje terena projektovano je u cilju formiranja jasnih kolskih komunikacija na parceli. Projektuje se tako da se omogući pristup garaži.

Funkcija

Projektom je predviđena izgradnja pomoćnog objekta za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, koji sadrži garažu za smještaj mehanizacije, priručnu radionicu i WC.

Konstrukcija

Objekat je montažne čelične konstrukcije sa fasadnim panelima 10cm i krovnim panelima 10cm. Dobavljač konstrukcije je dužan da napravi proračun konstrukcije po svim važećim standardima.

Materijalizacija

Fasadu objekta čine fasadni paneli i krovni paneli na krovnim ravnima, sivih limova RAL 7004.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta za smještaj poljoprivrednih mašina i alata – tip 3, u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradnji i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Cme Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

- indeks zauzetosti iznosi 0,11 (ostvarena - projektovana zauzetost - površina pod objektom - pomoćnog objekta iznosi 84,00 m²) - 0,3 po UTU
- indeks izgrađenosti iznosi 0,11 (ostvarena - projektovana BRGP 84,00 m²) - 0,6 po UTU
- spratnost je P,
- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu –na poljoprivrednom gazdinstvu –je 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Jovović Nenada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na lokaciji potes Kamenjača- Miločani, koju čine katastarske parcele broj 841 i 842 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-350-293 od 02.04.2024. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-228 od 16.04.2024. 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.

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.

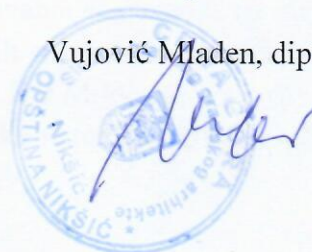
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Jovović Nenadu iz Nikšića na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, na lokaciji potes Kamenjača- Miločani, koju čine katastarske parcele broj 841 i 842 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić(“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „KOV ATELJE“ 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 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 Jovović Nenad, N

1 x „KOV ATELJE“

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a