



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 114

Nikšić, 15.09.2023. 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), 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 „DODGE“ DOO iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji Bare, koju čini kat. parcela broj 1493/2 KO Grahovo, 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 „**DODGE“ DOO daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na kat. parcela broj 1493/2 KO Grahovo, potes Bare, 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 – 835 od 03.10.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-114 od 13.09.2023. godine, investitor „DODGE“ DOO , podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji Bare, koju čini kat. parcela broj 1493/2 KO Grahovo, 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 – 835 od 03.10.2022. 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 „KOMATINA“ D.O.O. Podgorica, 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 1493 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1493 KO Grahovo, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 8483,00 m² svojina je Lazović Dušana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 393 KO Grahovo, potes Bare, od 24.08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8904/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Lazović Dušan je vlasnik u obimu prava 1/1 i katastarskih parcela:
susjedne kat. parcele 1490/2 KO Grahovo, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 1399,00 m²
kat. parcele 1491 KO Grahovo, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 1861,00 m²
upisane u list nepokretnosti broj 393 KO Grahovo, potes Bare, od 24.08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8904/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-570 od 20.10.2022. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za građenje novog objekta-poljoprivredni objekat-skladište poljoprivrednih proizvoda, na katastarskoj parceli broj 1493 KO Grahovo nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored lokalnog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo”.

- mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za građenje novog objekta-poljoprivredni objekat-skladište poljoprivrednih proizvoda, na katastarskoj parceli broj 1493 KO Grahovo, priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4674 KO Grahovo”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića od 06.09.2023. godine, da je k.p.1493/2, po kulturi livada 4kl, površine 8483,00 m² upisana u LN broj 393 KO Grahovo, u vlasništvu Lazović Đorđija Dušan, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa k.p.4674 po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić, a koja je upisana u u listu nepokretnosti br. 590 KO Grahovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1493 KO Grahovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište - obradivo zemljište (PO), T3-ugostiteljsko-turistička namjena, kampovi, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- maksimalni indeks zauzetosti 0,50, (u skladu sa koeficijentima)
- maksimalni indeks izgrađenosti 1,00, (u skladu sa koeficijentima)
- maksimalna spratnost objekata P+1,
- 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.
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je optimalno 800,00 m²
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve a od granica susjednih parcela 2,5 m.
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju je 8483,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,048, (ostvarena - projektovana zauzetost 406,40 m²)
- indeks izgrađenosti 0,048, (ostvarena - projektovana BRGP 406,40 m²)
- građevinska od regulacione linije je na 27,0 odnosno 34,38 m.
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „DODGE“ DOO iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na kat. parcela broj 1493/2 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 835 od 03.10.2022. 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 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 stav 1 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 „DODGE“ DOO iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na kat. parcela broj 1493/2 KO Grahovo, potes Bare, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOMATINA“ D.O.O. iz Podgorice, 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 „DODGE“ DOO, [redacted]
- 1 x „KOMATINA“ D.O.O. Podgorica, Njegoševa 18, Podgorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a