



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 258

Nikšić, 28.10.2024. 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“ 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 Lučić Kaćuše iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Prijjespa, koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Lučić Kaćuši iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, namjene - štala za krave, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Prijjespa, koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-1035 od 30.09.2024. 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: 20-361-258 od 23.10.2024. godine, investitor Lučić Kaćuška iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poljoprivrednog objekta, namjene -štala za krave, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Prijjespa, koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo 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 07-350-1035 od 30.09.2024. 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 „STUDIO STRUKTURA“ DOO 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. parcela broj 3941/2 KO Kličevo, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta, namjene -štala za krave sastoji se od:

- kat. parcele broj 3941/2 koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 1902,00 m², vlasnika Lučić Đorđija u obimu prava 1/1 upisana u listu nepokretnosti broj 911- prepis KO Kličevo, potes Prijespa, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljen Ugovor o zakupu između zakupodavca Lučić Đorđija i zakupca Lučić Kaćuše, an period od 18.10.2024. godine do 18.10.2035. godine, broj OV 11487/2024 od 18.10.2024. godine ovjeren od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojim zakupodavac kao vlasnik izdaje u zakup zakupcu zemljište koje se nalazi na katastarskoj parceli broj 3941/2 KO Kličevo, bez naknade, kao i da zakupac može koristiti zemljište za: obavljanje poljoprivredne djelatnosti, **izgradnju objekta – štale na navedenoj parceli.**

Takođe, dostavljena je saglasnost Lučić Đorđija broj OV 11488/2024 od 18.10.2024 godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom izjavljuje da je saglasan da se preko puta – katastarske parcele broj 3942 i 3943 KO Kličevo, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade uspostaviti trajna službenost prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 3941/2.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-805 od 07.10.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Stubičke XIII, naznačeno je:

-Postojeće stanje-lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Stubičke XIII.

Lokacija za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sa Ul. Stubičkom XIII, preko katastarskih parcela broj 3942 i 3943 KO Kličevo.

Katastarska parcela 3942 KO Kličevo upisana je u LN 779 KO Kličevo, u susvojini Lučić Branka u obimu prava $\frac{1}{4}$, Lučić Veljka u obimu prava $\frac{1}{4}$, Lučić Vujadina u obimu prava $\frac{1}{4}$ i Lučić Đorđija u obimu prava $\frac{1}{4}$.

Katastarska parcela 3943 KO Kličevo upisana je u LN 779 KO Kličevo u susvojini: Lučić Branka u obimu prava $\frac{1}{4}$, Lučić Veljka u obimu prava $\frac{1}{4}$, Lučić Vujadina u obimu prava $\frac{1}{4}$ i Lučić Đorđija u obimu prava $\frac{1}{4}$.

Ulica Stubička XIII (na katastarskoj parceli broj 4031/1 KO Kličevo upisana je u LN 4301 KO kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić u obimu prava 1/1), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 299. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15)."

-mjesto i način priključenja:" Lokacija za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka na katastarsku parcel broj 3942 KO Kličevo. U projektu prikazati mjesto I način priključenja na kastarsku parcel broj 3942 KO Kličevo."

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena je PO-poljoprivredne površine – obradivo zemljište, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.

- ***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 objekti u funkciji poljoprivrede);***

- 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 16m;
- Maksimalna spratnost objekata 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 i zadnje granice parcele je 3 m;

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- ***Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.***
- *Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1902,00 m².*

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DEJSTVA VODA

Sadašnje stanje, čija promjena se ne očekuje do kraja planskog perioda, se odlikuje periodičnim plavljenjem predmetnog područja do kote 614 mm, što je visina preliva akumulacije Vrtac. Ovim režimom su diktirane i mogućnosti korišćenja te zone - svake godine je u vodnom periodu potrebno očekivati poplave kraćeg trajanja. (Zona, definisana tom nadmorskom visinom, ucrtana je u grafičkom prilogu Plana.). Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta u funkciji poljoprivrede - štala za krave, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,15 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u funkciji poljoprivrede je 288,52 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,15 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta u funkciji poljoprivrede je 288,52 m²)
- spratnost objekta u funkciji poljoprivrede – P.

Na osnovu priloženog geodetskog snimka – Situacionog plana (broj priloga 1) ustanovljeno daje situacija na terenu u okviru plavnog područja.

Kota prizemlja, tj. gotovo uređenog terena, nasipanjem i završnom obradom podiže se sa njene visine 613.00 m apsolutnu kota na (kota gotovog poda planiranog objekta) +614.10 (apsolutna kota prizemlja).

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu LOKACIJA je navedeno:

Predmetna parcela 3941/2 se nalazi u okviru zone-plavnog područja. Planirana izgradnja objekta na takvom području, predviđa se iznad visinske kote plavljenja od 614 mm, što je preporuka iz UTU.

Kota prizemlja objekta je postavljena ak = +614,10mm.

Pozicija objekta na parceli je na udaljenosti od 5,0 m od susjednih parcela.

U grafičkom dijelu, idejnog rješenja u tehničkoj dokumentaciji je ucrtana - planirana kota poda prizemlja 0,00=614,10mm – UŽA SITUACIJA (broj priloga 3).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Lučić Kačuse iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta namjene -štala za krave, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Prijespa, koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo 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 07-350-1035 od 30.09.2024. 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-GUR-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 Lučić Kaćuši iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Prijespa, koju čini katastarska parcela broj 3941/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, a u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U smislu članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) glavni gradski arhitekta „provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona“.

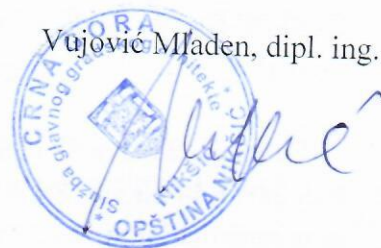
Imajući u vidu da je u članu 45 navedenog Zakona definisano da se urbanistički projekat donosi za prostor definisan planom generalne regulacije Crne Gore, preporučuje se projektantu glavnog projekta, kao i revidentu da obrate pažnju na činjenicu da je u urbanističko- tehničkim uslovima naglašeno da se parcela nalazi u zoni plavnog područja, zbog čega gradnja objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja 614,0 m nadmorske visine, tj. da kota prizemlja objekata mora biti višočija od navedene kote.

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 Lučić Kaćuša, Kli [REDACTED]
- 1 x „STUDIO STRUK [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a