



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 244

Nikšić, 24.10.2024. 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“ 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 Nedić Boška iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 - objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Ćemenci, koju čine katastarske parcele broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Nedić Bošku iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 - objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Ćemenci, koju čine katastarske parcele broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, 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 – 821 od 09.10.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-1054/1 od 02.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-821 od 09.10.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato 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: 20-361-244 od 14.10.2024. godine, investitor Nedić Boško iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 - objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Ćemenci, koju čine katastarske parcele broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, u zahvatu

Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 821 od 09.10.2024. godine mišljenje UP/Io 07-350-1054/1 od 02.10.2024. 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 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 „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. parcele broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 - objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa sastoji se od:

- kat. parcele 1334, koju čini voćnjak po kulturi 1. klase, površine 1627,00 m²;
- kat. parcele 1335, koju čini livada po kulturi 2. klase, površine 964,00 m²,
- kat. parcele 1336, koju čini njiva po kulturi 2. klase, površine 4684,00 m²,

upisane u listu nepokretnosti broj 784 KO Glibavac - prepis, potes Čemenca, kao svojina Nedić Boška, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Parcele se nalaze u naselju Čemenca i imaju prilaz sa javnog puta.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- parcele 1330/1 po kulturi njiva 2. klase površine 2250,00 m²,
- katastarska parcela broj 1330/2 po kulturi njiva 2. klase površine 391,00 m²
- katastarska parcela 1331/1 livada 2. klase površine 1894,00 m²

upisane u list nepokretnosti broj 790 KO Glibavac, potes Čemenca, kao svojina Nedić Boška, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnosti broj OV 7663/2024 od 26.07.2024. godine, ovjerene od strane notara Ljubiše Markovića, kojom Nedić Boško, daje saglasnost da se može izgraditi pomoćni objekat na katastarskoj parceli broj 1336 KO Glibavac na udaljenosti manjoj od 1,0 metra, od katastarske parcele broj 1331 KO Glibavac, a čiji je vlasnik u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-666 od 26.10.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta – tip 3, na katastarskim parcelama broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Zetska, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – tip 3, na katastarskim parcelama broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul. Zetska (na k.p. 1819 KO Glibavac).

Katastarska parcela broj 1819 KO Glibavac upisana je u LN 2504 KO Glibavac, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi, upisana je pod nazivom Ul. Zetska. Takođe, upisana je pod rednim brojem 365, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list CG-opštinski propisi”, broj 36/15).”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – tip 3, na katastarskim parcelama broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na ulicu u naselju Ul. Zetsku”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” d.o.o. iz Nikšića, od 15.01.2024. godine, kojom se konstatuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta, kao i obezbijedenog kolskog prilaza na parceli. Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbijeden je preko katastarske parcele 1819 KO Glibavac, a vlasnik parcele, odnosno nosilac prava je Crna Gora 1/1, Opština Nikšić 1/1 po kulturi javni putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO-poljoprivredne površine –obrađivo zemljište, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

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.
- površina lokacije za gradnju 7275,00 m²;

U mišljenju UP/lo 07-350-1054/1 od 02.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/lo 07-350-821 od 09.10.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GURa Opštine Nikšić, gdje se nalazi zona PO-poljoprivredne površine, za koju nije došlo do promjene koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti.

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 objekta u smislu ove odluke, svrstavaju se u pet tipova:

Tip 3 ekonomski objekta na poljoprivrednom gazdinstvu (skladišta poljoprivrednih proizvoda, **objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa**, i drugi slični objekti)

– Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3.

Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udaljenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.

Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).

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

Pomoćni objekta tipa 1 i 3, mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekta.

Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

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).

U tehničkom opisu je navedeno:

FUNKCIJA

Funkcija pomoćnog objekta jeste da stvori komforan i pregledan objekat za skladištenja različitih potreba poljoprivrednog gazdinstva. Sami ulaz u objekat je prilagođen i za ulaz poljoprivrednih mašina. U objektu se nalazi i santirani čvor, za održavanje higijene objekta.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 - objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0.03, (ostvarena - planirana površina pod objektom 250,47m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.03, planirana BRGP iznosi 250,47 m²
- spratnost pomoćnog objekta – objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa – tip 3 je P.
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2.60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nedić Boška iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 - objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Čemenci, koju čine katastarske parcele broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 821 od 09.10.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-1054/1 od 02.10.2024. godine 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 Izmjena i dopuna 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Nedić Bošku iz Nikšića, za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3 - objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Ćemenci, koju čine katastarske parcele broj 1334, 1335, 1336 KO Glibavac, u zahvatu Izmjena i dopuna 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, 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“ bro 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 Nedić Boško, I

1 x „STUDIO STRUKTURA“ DOO NIKŠIĆ, Jola Pletića bb, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a