



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 227

Nikšić, 26.09.2024. 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), 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 Spasojević Vlada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskim parcelama br. 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina, 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 **Vladu Spasojeviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, sa uređenjem terena, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Straševina, koju čine katastarske parcele br. 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-1089/22-3 od 10.09.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-227 od 23.09.2024. godine, investitor Vlado Spasojević iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednog objekta-skladište poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije sa uređenjem terena, postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Straševina, koju čine katastarske parcele br. 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina, 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 07-350-1089/22-3 od 10.09.2024. 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 „KAT“ DOO Nikšić iz Nišića, 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, sastoji se od:

- kat. parcele 377 koju čine porodična stambena zgrada, označena kao objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 110,00 m², pomoćna zgrada, označena kao objekat broj 2, gabaritne površine u osnovi površine 37,00 m², pašnjak po kulturi 1. klase površine 166,00 m², dvorište površine 500,00 m²;
- kat. parcele 378 koju čine: njiva po kulturi 3. klase površine 590,00 m², livada po kulturi 3. klase površine 169,00 m²;
- kat. parcele 389 koju čini pašnjak po kuturi 1. klase površine 744,00 m²;
- kat. parcele 380 čini neplodno zemljište površine 361,00 m²;
- kat. parcele 381/1 čine: poslovne zgrade u privredi površine 91,00 m², neplodno zemljište površine 1128,00 m² i šume po kulturi 5. klase površine 2639,00 m²,

upisane u list nepokretnosti broj 621 KO Starševina - prepis, potes Straševina, kao svojina Vlada Spasojevića u obimu prava 1/1 sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima “Upis hipoteke u korist Investicono razvojnog fonda CG”.sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima “Upis hipoteke u korist Investicono razvojnog fonda CG”.

Prilaz parcelama je javni put sa jedne i magistralni put sa druge strane.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “Navstar 7” d.o.o. Nikšić, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, kojom izjavljuje da predmetne katastarske parcele 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina, svojina Vlada Spasojevića, čine lokaciju za izgradnju objekta, ukupne površine 6525,00 m².

Prilaz lokaciji je obezbijeden sa Budoške ulice, odnosno sa katastarske parcele broj 1400/2 KO Straševina koja je u vlasništvu po LN 500 države Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić – način korišćenja javni putevi.

Dostavljena je Potvrda od strane Investiciono razvojnog fonda Crne Gore AD o izmirenju duga Vlada Spasojevića, broj: 0503-20003-7854-24/3 od 13.09.2024. godine.

Dostavljena je Saglasnost Spasojević Desanke i Spasojević Sloba, broj OV 9133/2024 od 29.08.2024. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom su saglasni da Spasojević Vlado može izgraditi objekat – magacin na katastarskoj parceli broj 378 KO Straševina, na udaljenosti manjoj od 1 m od njihove katastarske parcele broj 372/4 KO Starševina.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-672 od 30.08.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta, skladište poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije sa uređenjem terena, na k.p. br. 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina, na opštinski put - ulice u naselju Ul. Budoška, navedeno je:

Postojeće stanje i lokacija: “Lokacije za građenje novog objekta – poljoprivrednog objekta - skladište poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije sa uređenjem terena sa mogućnošću postavljanja solarnih panela sa pratećom opremom, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina se nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul. Budoška (katastarska parcela broj 1400/2 KO Straševina).

Katastarska parcela broj 380 KO Straševina priključena je na Ul. Budošku.

Katastarska parcela broj 1400/2 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi. Takođe upisana je pod rednim brojem 76. pod nazivom Ul. Budoška u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne gore-opštinski propisi”, broj 36/15).

Mjesto i način priključenja: “Lokacije za građenje novog objekta – poljoprivrednog objekta - skladište poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije sa uređenjem terena sa mogućnošću postavljanja solarnih panela sa pratećom opremom, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina priključiti (preko postojećeg priključka) preko katastarske parcele broj 380 KO Straševina na Ul. Budošku.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja na katastarsku parcelu broj 380 KO Straševina.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina, nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za objekte stanovanja malih gustina / sa okućnicom ili na poljoprivredom zemljištu (SMG)

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500,00 m² ili poljoprivredno zemljište 2500,00 m²,

- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.

- Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
- 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 2.0m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje kao i pomoćne objekte i garaže;

- Najmanje rastojanje nestambenih objekata od bočne i zadnje granice parcele je 5.0m;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele,
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Pravila za izgradnju objekata:

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti,
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 mod kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekta je 8,0 m i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;

Pomoćni i ekonomski objekti

- Na parcelama porodičnog satnovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih i ekonomskih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata i parcela;
- Pomoćnim objektima smatraju se šupe, ljetnje kuhinje, spremišta isl.;
- ***Ekonomskim objektima smatraju se poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i opreme, mehanizacije i alata, privredni objekti, skladišta, magacini, staje i drugi slični objekti;***

- Udaljenje ekonomskog i pomoćnog objekta od regulacione linije ne smije biti manje od odstojanja za osnovne objekte, a od ivice parcele ne smije biti manje od polovine visine objekta, ukoliko je dužina objekta do 8 m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8 m do 15 m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od 15 m;
- Ekonomske objekte, garaže i pomoćne objektomoguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 6525,00 m².

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu ETAPNOST GRADNJE, je navedeno da je objekat je planiran da se izvede u jednom vremenskom periodu, tačnije u prvoj fazi bi se završio objekat u cjelosti po pitanju građevinskih i građevinsko zanatskih radova. U drugoj fazi kada se objekat bude privodio namjeni, tačnije kada se bude postavljala potrebna oprema – komore (opremanje će biti predmet posebne tehničke dokumentacije) za čuvanje poljoprivrednih proizvoda, na osnovnom krovnom nosaču biće sa donje strane postavljeni sekundarni nosači koji se kače za primarne, a služiće da “nose” neophodnu opremu – instalacije za funkcionisanje komora za čuvanje proizvoda i slično. Samim tim visina etaže u dijelu ispod sekundarnog nosača neće preći dozvoljenu visinu od 450cm. U jednom dijelu objekta gdje je planiran galerijski prostor visine etaža su cca 300 cm i iste zadovoljavaju kriterijume date u urbanističko tehničkim uslovima.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,10, (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u osnovi je 397.12 m² + 110,00 m²+37,00 m² + 91,00 m²-ukupno 238,00 m² - postojeći objekti)
- indeks izgrađenosti 0,10, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta je 428.55 m² + 110,00 m²+37,00 m² + 91,00 m²-ukupno 238,00 m² – BRGP postojećih objekata)
- spratnost je P+G - prizemlje i galerija planirana u okviru visine prizemlja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vlada Spasojevića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, sa uređenjem terena, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih., na lokaciji potes Straševina, koju čine katastarske parcele br. 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina, 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 07-350-1089/22-3 od 10.09.2024. 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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru 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 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 Vladu Spasojeviću iz Nikšića, na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, sa uređenjem terena, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Straševina, koju čine katastarske parcele br. 377, 378, 379, 380 i 381/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 Vladu Spasojeviću, [redacted], Nikšić
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić [redacted], Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a