



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 196

Nikšić, 28.12.2023. 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 i 04/23), Odluke o postavljanju odnosno gradjenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 Vuković Stanka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti – tip 3 – ekonomski objekat na poljoprivrednom gazdinstvu, na lokaciji Papratnice, koju čine katastarske parcele br. 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Vuković Stanku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti – tip 3 – ekonomski objekat na poljoprivrednom gazdinstvu, koji je u funkciji postojećeg poljoprivrednog objekta-farme koka nosilja, na lokaciji Papratnice, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, 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 br. 07-350 – 978 od 27.10.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-196 od 26.11.2023. godine, investitor Vuković Stanko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, na lokaciji Papratnice, koju čine katastarske parcele br. 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, 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 br. 07-350 – 978 od 27.10.2023. 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, koji 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 „ARHIBOX“ 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).

Kat. parcele broj 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti sastoji se od:

- kat. parcele 1019, koju čini livada po kulturi 5. klase, površine 1606,00 m²,
- kat. parcele 1020, koju čini šuma po kulturi 5. klase, površine 285,00 m²,
- kat. parcele 1058, koju čine neplodna zemljišta, površine 370,00 m²,

svojina su Vuković Stanka, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 102 KO Šipačno - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor Vuković Stanko je vlasnik u obimu prava 1/1, i susjednih katastarskih parcela 1018, 1019, 1055/1, 1055/3, 1056, 1057, 1059, 1063/1 i 1063/3 upisane u list nepokretnosti broj 102 KO Šipačno - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji nije javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-761 od 20.110.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, na katastarskim parcelama broj 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – lokalni put – L-25 Vidrovan-Šipačno.

Lokaciji za izgradnju pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, na katastarskim parcelama broj 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, može se omogućiti prilaz preko kat. parcela broj 1063/1, 1055/1, 642, 648/1 i 648/2 do lokalnog puta L-25 Vidrovan-Šipačno.

Kat. parcela broj 1063/1, 1055/1 KO Šipačno 1 upisane su u LN 102 u svojini Vuković Stanka, u obimu prava 1/1.

Kat. parcela broj 642 KO Šipačno 1 upisana je u LN 95 u svojini Mićović Mileve, u u obimu prava 1/1.

Kat. parcela broj 648/1 KO Šipačno 1 upisana je u LN 199 u susvojini Radović Slavka i Radović Šćepana, u u obimu prava 1/2.

Kat. parcela broj 648/2 KO Šipačno 1 upisana je u LN 121 u susvojini Radović Slobodana i Radović Šćepana, u obimu prava 1/2.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izgradnju pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, na katastarskim parcelama broj 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, priključiti preko putnog zemljišta na lokalni put L-25 Vidrovan-Šipačno, preko kat. parcela broj 642, 648/1, 648/2 i 1063/1 KO Šipačno 1.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “Navstar 7” d.o.o. iz Nikšića od 06.11.2023. godine, da je objekta projektovan na kat. parcelama 1019, 1020 KO Šipačno 1 i da je saobraćajni priključak lokaciji obezbjeđen sa lokalne saobraćajnice L-25 Vidrovan-Šipačno, preko kat. parcela broj 642, 648/1 i 648/2, 643 i 1063/1 KO Šipačno 1, sa konstatacijom da investitor posjeduje saglasnost vlasnika parcela preko kojih je obezbjeđen priključak na saobraćajnicu.

Dostavljena je saglasnost broj OV 1160/2021 od 15.02.2021. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Radović Slobodan, Radović Šćepan, Mićović Mileva daju saglasnost da se ivicom njihovih parcela broj 642, 643, 648/1 i 648/2 KO Šipačno 1 može ucrtati put širine 4,00 m, što je i navedeno u saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-761 od 20.11.2023. godine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je obradive površine i drugo poljoprivredno zemljište sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u PUP-u Nikšića:

Maksimalni indeks zauzetosti 0.50

Maksimalna površina pod objektima 1500

Max indeks izgrađenosti 1.00

Maksimalna bruto građevinska površina 2000

Maksimalna spratnost P+1

Objekat u funkciji poljoprivrede, odnosno objekta 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.

Površina parcele na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 2422,00 m².

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 za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, svrstavaju se u tip 3 – ekonomski objekat na poljoprivrednom gazdinstvu. Članom 15 iste Odluke propisano je da je potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić za objekte 1,3 i 5.

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 promjeni 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 koolovoza.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić:

- Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 m od njene granice;

- Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 m od njene granice;

- 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti – tip 3, ekonomski objekat na poljoprivrednom gazdinstvu, koji je u funkciji postojećeg poljoprivrednog objekta-farme koka nosilja, u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju 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 0,18 (ostvarena - projektovana zauzetost - površina pod objektom - pomoćnog objekta iznosi 450,00 m²)

- indeks izgrađenosti iznosi 0,18 (ostvarena - projektovana BRGP 450,00 m²)

- spratnost je P,

- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu –na poljoprivrednom gazdinstvu –je 2,60 m

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dieju koji se odnosi na funkcionalno rješenje, je navedeno da je osnovna namjena objekta je da je u funkciji postojećeg poljoprivrednog objekta-farme koka nosilja. Namjena predmetnog pomoćnog objekta je proizvodno-skladišni, zavisno od potreba farme.

U objektu su previđene sljedeće cjeline:

- Proizvodni dio
- Magacin opreme
- Ostava
- Nadstrešnica.

U proizvodnom dijelu je smještena tehnološka oprema i živina. Cijelom širinom južne i sjeverne fasade proizvodnog dijela objekta predviđena su vrata, koja će omogućavati pristup mehanizaciji, nakon demontaže gornje podne površine” od grifovane žice na metalnoj podkonstrukciji, tzv “duplog poda” I obavljanje čišćenjadonje površine tzv. “duplog poda”, tj. armirane betonske podloge d=15 cm, kota - 0,50 i izbacivanje stajnjaka.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vuković Stanka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti – tip 3, ekonomski objekat na poljoprivrednom gazdinstvu, na lokaciji Papratnice, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, 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 br. 07-350 – 978 od 27.10.2023. 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 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 Vuković Stanku iz Nikšića, za izgradnju pomoćnog objekta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti – tip 3, ekonomski objekat na poljoprivrednom gazdinstvu, na lokaciji Papratnice, koju čine katastarske parcele br. 1019, 1020 i 1058 KO Šipačno 1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHIBOX“ 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), 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).

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Vuković Stanko,

1 x „ARHIBOX“ DOO Nikšić, Milice Vučinić br. 5, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a