



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 245/2

Nikšić, 06.11.2024. 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“ 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 Predraga Koprivice 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 katastarskim parcelama broj 3917 i 3918 KO Ozrinići, 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 **Predragu Koprivici 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 potes Koritnjače, Ozrinići, koju čine katastarske parcele broj 3917 i 3918 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 07-350-894 od 11.10.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-894/23-2 od 18.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-894 od 11.10.2023. 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: 20-361-245 od 14.10.2024. godine, investitor Predrag Koprivica iz Nikšića, podnio 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 potes Koritnjače, Ozrinići, koju čine katastarske parcele broj 3917 i 3918 KO Ozrinići 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 07-350-894 od 11.10.2023. godine. i mišljenja UP/Io 07-350-894/23-2 od 18.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-894 od 11.10.2023. 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.

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 „ARHILINE“ 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 3917 i 3918 KO Ozrinići, 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 3917 koju čini po kulturi livada 3.klase, površine 4335,00 m²,
- kat. parcele broj 3918 koju čini po kulturi njiva 3.klase, površine 3301,00 m²,

upisana u posjedovnom listu 1550 KO Ozrinići – prepis, potes Koritnjače, kao posjedništvo Predraga Koprivice u obimu 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-694 od 01.11.2023. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcela broj 3917 i 3918 KO Ozrinići na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5148 KO Ozrinići, naznačeno je:

-Postojeće stanje-lokacija: “Lokacija za građenje novog-poljoprivrednog objekta, na katastarskim parcelama broj 3917 i 3918 KO Ozinići, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5148 KO Ozrinići, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, opštinski propisi br. 16/15 i 17/15).

Katastarska parcela broj 5148 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda”.

-mjesto i način priključenja: "Lokacija za građenje novog-poljoprivrednog objekta, na katastarskim parcelama broj 3917 i 3918 KO Ozinići, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5148 KO Ozrinići."

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "Nova Max" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od 13.10.2024. godine, kojom izjavljuje da

- Predmetni objekat - "poljoprivredni objekat" je projektovan na lokaciji koju sačinjavaju katastarske parcele broj 3917 i 3918 KO Ozrinići, upisane u posjedovni list broj 1550 KO Ozrinići, kao livada i njiva 3. klase, i vlasništvo Predraga Koprivice.

- Predmetna lokacija se graniči sa katastarskom parcelom 5148 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, po načinu korišćenja – put četvrtog reda u svojini Crne Gore, subjekt raspolaganja Opština Nikšić, te se ista koristi kao pristup lokaciji.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-83 od 01.11.2023. godine izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

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-poljoprivredno zemljište – obradive površine, 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 mnm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

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 2.0 m;
 - 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 zadatah 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 zadatah 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 objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.
- *Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 763,00 m².*

U mišljenju UP/Io 07-350-894/23-2 od 18.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-894 od 11.10.2023. 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 i PUP-GUR-a Nikšić, gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište – obradive površine, za koju je došlo do promjene koeficijenata zauzetosti sa 0,50 na 0,30, I izgrađenosti sa 1,00 na 0,60.

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 0,07 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u funkciji poljoprivrede je 530,16 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,07 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta u funkciji poljoprivrede je 530,16 m²)
- spratnost objekta u funkciji poljoprivrede – P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Predraga Koprivice iz Nikšića, 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 katastarskim parcelama broj 3917 i 3918 KO Ozrinići 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 07-350-894 od 11.10.2023. godine i mišljenje UP/Io UP/Io 07-350-894/23-2 od 18.10.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-894 od 11.10.2023. 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. 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 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 Predragu Koprivici iz Nikšića, 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 potes Koritnjače, OZRINIĆI, koju čine katastarske parcele broj 3917 i 3918 KO OZRINIĆI, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, a u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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:
Mujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Predrag Koprivica,

1 x „ARHILINE“ DOO

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

