



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 233

Nikšić, 10.10.2024. 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 Porodične farme “Miljanić” iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ograde- tip 5, oko djelova katastarskih parcela broj 2198/1, 2199/1, 2200 i 2201/2 KO Vir 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 **Porodičnoj farmi “Miljanić” iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ograde- tip 5, oko djelova katastarskih parcela broj 2198/1, 2199/1, 2200 i 2201/2 KO Vir 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 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 07-350-964 od 29.08.2024. 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: 20-361-233 od 01.10.2024. godine, investitor Porodična farma “Miljanić”, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta– ograde- tip 5, na lokaciji potes Međupuće, oko djelova katastarskih parcela broj 2198/1, 2199/1, 2200 i 2201/2 KO Vir, 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 07-350-964 od 29.08.2024. 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, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 2198/1, 2199/1, 2200 i 2201/2 KO Vir, 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 planirana izgradnja pomoćnog objekta-ograde sastoji se od:

- kat. parcele broj 2198/1, koju čini: zemljište uz zgrade, površine 669,00 m<sup>2</sup>, zemljište ispod zgrade poljoprivrede površine 270,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 24,00 m<sup>2</sup> i garaže površine 27,00 m<sup>2</sup>

- kat. parcele broj 2199/1, koju čini: voćnjak po kulturi 2. klase, , površine 11209,00 m<sup>2</sup>,

- kat. parcele broj 2200, koju čini: njiva po kulturi 2. Klase, , površine 3520,00 m<sup>2</sup> i poljoprivredni objekat površine 74,00 m<sup>2</sup>

- kat. parcele broj 2201/2, koju čini: njiva po kulturi 3. klase, , površine 1166,00 m<sup>2</sup> koje čine porodično gazdinstvo i upisane su u LN broj 550 KO Vir-prepis, od 08.08.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-9038/2024, u vlasništvu - svojini Porodične farme „Miljanić“ u obimu prava 1/1., sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima upis: prava hipoteke u korist Investiciono razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica.

U urbanističko-tehničkim uslovi UP/Io 07-350 – 674 od 07.08.2024. godine, za rekonstrukciju poljoprivrednog objekta na katastarskoj parceli broj 2200 KO Vir, u okviru porodičnog gazdinstva koje čine katastarske parcele broj 2198/1, 2199/1, 2200 i 2201/2, navedeno je da je dostavljena saglasnost hipotekarnog povjerioca broj 05-17021-5658-24/1 od 01.07.2024. godine.

Predmetne parcele su smještene u mjestu Vir – potes Međupuće uz javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-695 od 25.09.2024. godine, za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde, na katastarskim parcelama broj 2198/1, 2199/1, 2200, 2201/2 KO Vir na opštinski put Vidrovan naznačeno je:

Postojeće stanje-lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde, na katastarskim parcelama broj 2198/1, 2199/1, 2200, 2201/2 KO Vir se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, pored opštinskog puta Duklo – Vidrovan.

Put Duklo – Vidrovan (na katastarskoj parceli broj 2370 KO Vir upisan je u LN 63 KO Vir, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi)."

Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde, na katastarskim parcelama broj 2198/1, 2199/1, 2200, 2201/2 KO Vir. priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka-kapije širine 5,0-7,0 m, na opštinski put Duklo – Vidrovan. U projektu prikazati mjesto i način priključenja".

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 2198/1, 2199/1, 2200 i 2201/2 KO Vir nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje male gustine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima. Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500m<sup>2</sup>, ili poljoprivredno zemljište 2500m<sup>2</sup> ;
  - Minimalna sirina fronta novoformirane parcele je 20m;
  - Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etaža je 0.3;
  - Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
  - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa pomoćnim i ekonomskim objektima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
  - Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
  - Građevinska linija novog objekata treba da je na minimum 5 m od regulacije ulice;
  - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg stambenog objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2m;
  - Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje kao i pomoćne objekte i garaze;
  - Najmanje rastojanje nestambenih objekata od bočne i zadnje granice parcele je 5m;
  - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrozavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
  - Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Pravila za izgradnju objekata:
- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti;
  - Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
  - Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;

- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obracun BGP, osim aka se koriste za garažiranje;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 m, od kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekata je 8,0 m, i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena. Pomoćni i ekonomski objekti :
- Naparcelama porodičnog stanovanja 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 slicni 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 8m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8m do 15m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od 15,0 m;
- Ekonomske objekte, garaže i pomoćne objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.

Saobraćaj :

- Pristup do parcele obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice, Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3 m;
- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM na 1 stan.

Ograđivanje i ozelenjavanje:

- Preporučuje se da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom;
- Parcele se ograđuju transparentnom ogradom do visine max 1.80m ili živom ogradom do visine max 1.60 m; Zidani dio transparentne ograde može biti visok najviše 0,50 m (računajući od kote pristupne saobraćajnice),
- Dijelovi ograda u raskrsnicama moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbijeduje odgovarajuću preglednost.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

- Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m;

- Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;
- Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,60 m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 3,00 m, uz saglasnost susjeda, i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.
- Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.
- Ograde su pomoćni objekti uređenja terena tip 5, na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5, Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

U idejnom rješenju pomoćnog objekta ograde navedeno je:

#### ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

*Ograda se postavlja unutar granica predmetnih katastarskih parcela, tako da stubovi ograde i kapije budu na parcelama koje se ograđuju.*

*Ograda je projektovana kao transparentna, sa temeljnim soklom visine 50 cm, armirano betonskim stubovima i ispunom od horizontalno ugrađenih čeličnih profila. Visina ograde iznosi 160 cm.*

Na dijelu ograde prema javnom putu planirana je ugradnja dvije pješačke i dvije kolske kapije sa kliznim motornim sistemom za automatsko otvaranje. Kapije se izrađuju od čeličnih kutijastih profila, i opremljene su odgovarajućim okovom – šarkama, bravama i klizačima.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Porodične farme “Miljanić” iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta–ograde oko djelova katastarskih parcela broj 2198/1, 2199/1, 2200 i 2201/2 KO Vir 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 07-350-964 od 29.08.2024. 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 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 Porodičnoj farmi "Miljanić" iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta-ograde - tip 5, oko djelova katastarskih parcela broj 2198/1, 2199/1, 2200 i 2201/2 KO Vir u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „Meditera“ d.o.o. iz Podgorice, a 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“ 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 Porodična farma „Miljanić“, C
- 1 x „MEDITERA“ DOO Podgoric
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a