



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

## Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-41

Nikšić, 11.04.2022. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 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 Čolović Božidara iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, na kat. parcelama broj 458/4, 458/5, 459 i 460 KO Šipačno I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

## R J E Š E N J E

Investitoru Čolović Božidaru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovanog na na kat. parcelama broj 458/4, 458/5, 459 i 460 KO Šipačno I, – potes na lokaciji Milica, 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 07-350-167 od 17.03.2022. godine

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-47 od 08.04.2022. godine, investitor Čolović Božidar iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovanog na na kat. parcelama broj 458/4, 458/5, 459 i 460 KO Šipačno I, – potes na lokaciji Milica, 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 07-350-167 od 17.03.2022. 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:

- 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 državno arhitekta, kjoji 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 izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, na kat. parcelama broj 458/4, 458/5, 459 i 460 KO Šipačno I, projektovanog od strane preduzeća „SENZAL“ DOO Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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 458/4, 458/5, 459 i 460 KO Šipačno I, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Po smjenica iz prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić za navedeno je da se objekti u funkciji poljoprivrede mogu graditi na lokaciji koja se nalazi na prostoru koji je PUP-om opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište van gradskog područja, , poljoprivredne površine, poljoprivredne površine i stanovanje, površine zaštitnih šuma (od erozije) i goleti i kamenjari.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je poljoprivredne površine- obradivo zemljište (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 1,0, maksimalna površina pod objektima (max BGP) je 2000 m<sup>2</sup>, spratnost objekata P+1 (max), minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 2,5 m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širirni od 2,5 m. Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočna i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru kojega se formira gabarit budućeg objekta, prema definisanom koeficijentu zauzetosti.

Pridržavati se svih uslova i mjera za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, – potes na lokaciji Milica, u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,012, indeks izgrađenosti 0,012, a spratnost je P. (BRGP objekta = 90,00 m<sup>2</sup>).

Na lokaciji koja obuhvata kat. parcele broj 458/4, 458/5, 459 i 460 KO Šipačno I, planirana je izgradnja poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva. Katastarska parcela 458/4, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 2346,00 m<sup>2</sup>, kat. parcela 458/5 koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 174,00 m<sup>2</sup>, kat. parcela 459 koju čini njiva po kulturi 4. klase, površine 2756,00 m<sup>2</sup>, kat. parcela 460 koju čini livada po kulturi 5. klase, površine 1754,00 m<sup>2</sup> susvojina su Čolović Božidara i Čolović Radoja, u obimu prava sa po 1/2. svojina su, po listu nepokretnosti broj 216 KO Šipačno I, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Čolović Radoja, OVV br.2409/22 od 15.03.2022. ovjerenu od strane notara Marković Lubiše, da Čolović Božidar na kat. parcelama broj 458/4, 458/5, 459 i 460 KO Šipačno I, može da izgradi objekat.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Čolović Božidara iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovanog na na kat. parcelama broj 458/4, 458/5, 459 i 460 iz lista nepokretnosti broj 216 KO Šipačno I, susvojina Čolović Božidara i Čolović Radoja, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/lo 07-350-167 od 17.03.2022. 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. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

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 investitoru Čolović Božidaru iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovanog na na kat. parcelama broj 458/4, 458/5, 459 i 460 KO Šipačno I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „SENZAL“ DOO Bijelo Polje iz Bijelog Polja,

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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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 Čolović Božidar, [REDACTED]

1 x „SENZAL“ DOO Bijelo Polje, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a