



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-1

Nikšić, 12.01.2023. 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), 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 „ALKOSET“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, namjene hladnjača sa magacinom hrane, projektovanog na lokaciji Miločani – potes Duge Njive, koju čini kat. parcela broj 1906/1 KO Milocani, 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 „ALKOSET“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, namjene hladnjača sa magacinom hrane, na lokaciji Miločani – potes Duge Njive, koju čini kat. parcela broj 1906/1 KO Milocani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-209 od 04.04.2022. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-1 od 10.01.2023. godine, investitor „ALKOSET“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, projektovanog na na kat. parceli broj 1906/1 KO Milocani, u Miločanima – potes Duge Njive, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-209 od 04.04.2022. 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:



- 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 gorenavedeni 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 objekta projektovano od strane preduzeća „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, sa dostavljenom Izjavom projektanta da je idejno rješenje izgrađeno u skladu sa važećim propisima, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 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. parcela broj 1906/1 KO Miločani nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Kat. parcela 1906/1, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 1958,00 m<sup>2</sup>, susvojina je Jovović Radovana i Jovović Zorana, u obimu prava sa po 1/2, upisana u list nepokretnosti broj 509 KO Miločani, od 09.01.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-32/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedenu kat. parcelu.

Dostavljen je ugovor o korišćenju zemljišta bez naknade između za poljoprivredne svrhe i registraciju poljoprivrednog gazdinstva broj OV 735/2022 od 14.04.2022. ovjerenu od strane notara Kostić Lele, između Jovović Radovana i Jovović Zorana, suvlasnika kat. parcele 1906/1, u obimu prava sa po 1/2, koja je upisana u list nepokretnosti 509 KO Miločani, i „ALKOSET” D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, kojim se korisnik obavezuje da će predmetno zemljište koristiti za poljoprivredene djelatnosti, proizvodnju i izgradnju.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1906/1 KO Miločani nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je poljoprivredne površine-obradivo zemljište (PO) i stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima za namjenu - PO:

- indeks zauzetosti 0,50,
- indeks izgrađenosti 1,0, bruto
- građevinska površina objekata (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 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m,
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica parcele
- površina parcele 1958,00 m<sup>2</sup>

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.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-214/1 od 27.12.2022. godine, – mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta na kat. parceli broj 1906/1 KO Miločani priključiti na kat. parcelu broj 1904/4 KO Miločani, koja je priključena preko k.p. 2216, 1907 i 2214 KO Miločani na lokalni put L-24 Miločani - Miločansko Polje - izlaz na lokalni put L – 23 kod kuća Raduulovića. U saobraćajno tehničkim uslovima – Postojeće stanje – lokacija navedeno je: za katastarske parcele broj 2216 koja je upisana u list nepokretnosti broj 98 KO Miločani kao kanal i kat.parcelu broj 2214, koja je upisana u list nepokretnosti broj 98 KO Miločani, način korišćenja – potok, izgrađen asfaltni put od strane Opštine Nikšić, koja se koristi aza saobraćaj vozila za potrebe sela Miločani. Takođe je izvršen uviđaj na licu mjesta, sačinjen foto elaborat i nakon toga su izdati navedeni uslovi od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

Dostavljeno je:

- saglasnost Živković Slobodana, Živković Momčila, Živković Zorja, Jovović Zorana i Jovović Radovana broj OV 815/2022 od 27.04.2022. ovjerenu od strane notara Kostić Lele, koji kao suvlasnici na kat. parceli broj 1907 KO Miločani, upisanoj u List nepokretnosti 649 KO Miločani daju da „ALKOSET” D.O.O. Herceg Novi, koji je i jedan od suvlasnika na gore navedenoj parceli može koristiti k.p., 1907 KO Miločani, u svrhu službenosti prolaza puta u najširem obimu.
- saglasnost broj OV 2299/2022 od 26.12.2022. ovjerenu od strane notara Kostić Lele kojom Jovović Ratko, kao vlasnik k.p. 1904/4, upisanoj u List nepokretnosti 390 KO Miločani, daju saglasnost da „ALKOSET” D.O.O. Herceg Novi, može koristiti k.p. 1904/4 - upisanoj kao nekategorisani put, u svrhu službenosti prolaza puta u najširem obimu.

Dostavljena je izjava “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića da katastarske parcele broj 1906/1 KO Miločani čini preemetnu lokaciju i da je u saobraćajnom smislu povezana sa kat. parcelom 2220 koja je po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Crne Gore i Opštine Nikšić, preko k.p. 2216 koja je takođe u vlasništvu Crna Gora i Opština Nikšić i k.p. 1907 na kojoj Jovović Radovan, Jovović Ratko i Jovović Zoran imaju susvojinu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri (sa postojećim objektima na navedenim kat. parcelama) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,15 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 310.70 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,15 (BRGP 310.70 m<sup>2</sup>), a spratnost je VP. (BRGP 310.70 m<sup>2</sup>).



U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „ALKOSET” D.O.O. Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta, namjene hladnjača sa magacinom hrane, na lokaciji Miločani – potes Duge Njive, koju čini kat. parcela broj 1906/1, iz lista nepokretnosti broj 509 KO Milocani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-209 od 04.04.2022. 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 objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, 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 „ALKOSET” D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poljoprivrednog objekta namjene hladnjača sa magacinom hrane, na lokaciji Miločani – potes Duge Njive, koju čini kat. parcela broj 1906/1 KO Milocani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, a projektovanog od strane „KOV ATELJE“ 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“ broj 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 Jovović RADOVAN (za „ALKOSET“ D.O.O. Herceg Novi), [REDACTED]

1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a