



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 21

Nikšić, 15.03.2023. 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 Durutović Mihaila iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1878, 1879/1 i 1880 KO Vir, potes Kušina rupa i potes Dole, 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 **Durutović Mihailu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije sa uređenjem terena, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1878, 1879/1 i 1880 KO Vir, potes Kušina rupa i potes Dole, 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 07-350-10 od 31.01.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-21 od 10.03.2023. godine, investitor Durutović Mihailo iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije sa uređenjem terena, projektovanog na lokaciji Vir, koju čine katastarske parcele broj 1878, 1879/1 i 1880 KO Vir, potes Kušina rupa i potes Dole, 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 07-350-10 od 31.01.2023. 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 gorenavedeni 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 preduzeća „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 1878, 1879/1 i 1880 KO Vir, 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.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije, sastoji se od:

- kat. parcele 1878, koju čini po kulturi livada 2. klase, površine 1382,00 m<sup>2</sup> i livada 3. klase, površine 329,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 1879/1, koju čini po kulturi njiva 2. klase, površine 436,00 m<sup>2</sup> i njiva 3. klase, površine 3164,00 m<sup>2</sup>

svojina je Durutović Mihaila, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 572 KO Vir, od 22.02.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-1630/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja

- i kat. parcele 1880, koju čini po kulturi voćnjak 2. klase, površine 1185,00 m<sup>2</sup>, koja je

svojina Durutović Mihaila, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 533 KO Vir, od 22.02.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-1629/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” DOO Nikšić iz Nikšića, od 08.03.2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da katastarske parcele broj 1878 po kulturi livada 3. kl., i livada 2 kl. upisana u List nepokretnosti br. 572 KO Vir, i k.p 1880 kulturi voćnjak 2. kl. upisana u List nepokretnosti br. 533 KO Vir, vlasništvo Durutović Mihaila, čine predmetnu lokaciju koja



je u saobraćajnom smislu povezana sa k.p. 2370, po kulturi nekategorisani putevi (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić), koja je upisana u List nepokretnosti br.63 KO Vir.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarske parcele broj 1878, 1879/1 i 1880 KO Vir, nalaze 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 0,30, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima)
- 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 pomoćni i ekonomski objekti)
- dozvoljena spratnost P+1, ili P+Pk,
- minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16,00 m.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 od regulacije ulice
- minimalno odstojanje objekata od granica susjednih parcel (bočne granice) 3,0 m
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 6496,00 m<sup>2</sup>.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-78 od 06.03.2023. godine, – mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije sa uređenjem terena, na kat. parcelama broj 1878, 1879/1 i 1880 KO Vir, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na lokalni put Duklo-Vidrovan.

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):

- Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jenog pomopćno g objektatipa 1 i 3.
- Tip 3 ( u dostavljenim urbanističko tehničkim uslovima predmetni objekat je svrstan u objekte tip – 3 i 5) su ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alat i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti.
- Tip 5 pomoćni objekti uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi, natsrešnice i sl.
- Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udalčenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.
- Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran )
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.
- Pomoćni objekti tipa 5. mogu se postavljati, odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Pomoćni objekat ograda izvodi se sa unutrašnje strane granice predmetnih katastarskih parcela prema susjenim parcelama.



- Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko ili urbanističke ili katastarske parcele – iznosi 1.6 m.
- Prema javnim površinama, odnosno prema putu, 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.
- 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.

Prema dostavljenom idejnom rješenju, a kako je i navedeno u urbanističko tehničkim uslovima i u tehničkom opisu idejnog rješenja navedeno da se ograda gradi sa unutrašnje strane parcele. Ukupna visina ograde, kao dijela gdje je planirana prozirna ograda iznosi 160 cm.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: projektovani indeks zauzetosti iznosi 0,05 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 322,71 m<sup>2</sup>), projektovani indeks izgrađenosti 0, 05 (ukupna BRGP 322,71 m<sup>2</sup>), a spratnost je P. Svijetla visina u prizemlju je 2,60 m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Durutović Mihaila iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije sa uređenjem terena, projektovanog na lokaciji Vir, koju čine katastarske parcele broj 1878, 1879/1 i 1880, potes Kušina rupa i potes Dole, upisanim u LN 572 i LN 533, KO Vir svojina Durutović Mihaila, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-10 od 31.01.2023. 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.

Smjericama 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Durutović Mihailu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta za smještaj poljoprivredne mehanizacije sa uređenjem terena, projektovanog na lokaciji Vir, koju čine katastarske parcele broj 1878, 1879/1 i 1880 KO Vir, potes Kušina rupa i potes Dole, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „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“ 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 Durutović Mihailo, ██████████
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, ██████████
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a