



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 27

Nikšić, 20.02.2025. 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“ 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 Vukićević Mitra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog – privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih na katastarskim parcelama broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Vukićević Mitru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Brezovik, koju čine katastarske parcele broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik, u zahvatu Izmjene i dopune 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 – 1208/1 od 28.01.2025. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-27 od 17.02.2025. godine, investitor Vukićević Mitar iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog – privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Brezovik, koju čine katastarske parcele broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1208/1 od 28.01.2025. 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 „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića 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 128/3 i 128/4 KO Brezovik, nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je predviđena gradnja privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda sastoji se od:

- katastarske parcela broj 128/4 koju čine: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 61,00 m<sup>2</sup>, po kulturi livada 2. klase, površine 378,00 m<sup>2</sup> i dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> upisane u listu nepokretnosti broj 243 KO Brezovik - prepis, potes Brezovik, kao svojina Vukićević Božidara Mitra u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- katastarske parcela broj 128/3 koju čine: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 61,00 m<sup>2</sup>, po kulturi livada 2. Klase površine 349,00 m<sup>2</sup> i dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> upisane u listu nepokretnosti broj 242 KO Brezovik - prepis, potes Brezovik kao svojina Vukićević Branka Milutina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Vukićević Milutina, broj OV 13180/2024 od 29.11. 2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom je saglasan da Vukićević Mitar može na katastarskoj parceli broj 128/3 upisane u listu nepokretnosti broj 242 KO Brezovik izgraditi i nakon izgradnje na svoje ime upisati objekat.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-72 od 04.02.2025. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog – privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, na katastarskim parcelama broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik, na opštinski put Duklo – Vidrovan, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog – privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, na katastarskim parcelama broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik, se naalzi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana –



Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br.72/24), pored opštinskog puta Duklo – Vidrovan (katastarska parcela broj 1133 KO Brezovik).

Katastarska parcela broj 1133 KO Brezovik upisana je u LN 185 KO Brezovik u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji novog – privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, na katastarskim parcelama broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik, priključiti preko putnog zemljišta preko jednog priključka na opštinski put Duklo - Vidrovan.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 128/3 i 128/4 nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m<sup>2</sup>,
- 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;**
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;**
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, **privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;**
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;



- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

*Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta, privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda je površine 1849,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti sa planiranim privrednim objektima za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda iznosi 0,22 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim privrednim objektom za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda iznosi 303.20 m<sup>2</sup> + bruto površina zauzetosti postojećih objekata na k.p. 128/3 i 128/4 KO Brezovik - dvije porodične stambene zgrade - objekti broj 1, iznosi 61,00 m<sup>2</sup> + 61,00 m<sup>2</sup>, ukupno 122,00 m<sup>2</sup>, što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 425,20 m<sup>2</sup>.

- indeks izgrađenosti sa planiranim privrednim objektima za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda iznosi 0,22 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda iznosi 303.20 m<sup>2</sup> + BRGP postojećih objekata na k.p. 128/3 i 128/4 KO Brezovik - dvije porodične stambene zgrade - objekti broj 1, iznosi 61,00 m<sup>2</sup> + 61,00 m<sup>2</sup>, ukupno 122,00 m<sup>2</sup>, što iznosi ukupno BRGP svih objekata postojećih i planiranog ukupno 425,20 m<sup>2</sup>.

- spratnost je P

Usvojena relativna kota prizemlja +0,00 u odnosu na apsolutnu kotu terena je +620,85 mnv. Svijetla visina prizemlja do čeličnog krovnog nosača je 4,17-4,49 m, a u dijelu garderobe i kancelarija 3,20 m.

Investitor je dostavio u papirnoj formi odgovor na zahtjev investitora izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, planirane površine 288,30 m<sup>2</sup>, sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, na katastarskim parcelama broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik, a za potrebe IPARD projekta, kojim se navodi sljedeće:

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene uredbe predviđeno da se za "Trgovačke, poslovne i prodajne centre, ukupne korisne površine preko 1000,00 m<sup>2</sup> (hoteki, vjerski objekta, objekta za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo) redni broj 12, tačka (b), sprovodi procjena uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a s obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da sa u konkretnom slučaju radi o izgradnju objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, planirane površine 288,30 m<sup>2</sup> (manje od 1000 m<sup>2</sup>), kao i mogućem postavljanja solarnih panela, a u



cilju dobijanja IPARD sredstava, to shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“ br. 75/18), nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu.

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.

Ovo je potrebno stoga što je u planskom dokumentu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), navedeno u namjeni površine za predmetnu parcelu koja je - SMG-stanovanje malih gustina, mogu da se grade komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vukićević Mitra iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog – privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskim parcelama broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 1208/1 od 28.01.2025. 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.

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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Vukićević Mitru iz Nikšića, za izgradnju privrednog objekta za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Brezovik, koju čine katastarske parcele broj 128/3 i 128/4 KO Brezovik, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „L-GRADNJA“ 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 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 Vukićević Mitar,
- 1 x „L-GRADNJA“ D
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a