



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 85

Nikšić, 31.03.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 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 „MINIKO“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekata – poljoprivredni objekat – sjenik, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Badevina, u Banjanima, koju čine katastarske parcele broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **„MINIKO“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekata – poljoprivrednog objekta, namjene sjenik, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Badevina, u Banjanima, koju čine katastarske parcele broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana da Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), 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 br. 07-350-294/18-3 od 23.01.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-85 od 27.03.2025. godine, investitor „MINIKO“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekata – poljoprivrednog objekta – sjenik sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, na lokaciji potes Badevina, koju čine katastarske parcele broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ – br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-294/18-3 od 23.01.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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 „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Kat. parcele broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke. na lokaciji potes Badevina, za izgradnju novog objekata – poljoprivrednog objekta – sjenik, sa mogućnošću postavljanja solarnih panela na krovu predmetnog objekta nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta – sjenika, sastoji se od:

- katastarske parcele blok 124 broj 3/4, koju čini pašnjak po kulturi 7. klase, ukupne površine 3165,00 m² i zemljište pod kućom i zgradom površine 231,00 m²
- katastarske parcele blok 124 broj 3/5, koju čini pašnjak po kulturi 7. klase površine 5469,00 m²,

- katastarske parcele broj 124/5/2, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase, ukupne površine površine 22,00 m², dvorište površine 500,00 m², bunar površine 44,00 m², objekat u poljoprivredi površine 432,00 m² i pomoćni objekat površine 402,00 m²

upisani su u posjedovnom listu broj 267 KO Dubocke- prepis, potes Badevina kao posjedništvo "MINIKO" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1. U "G" listu lisat nepokretnosti upisana je hipoteka UZZ 1108/21 UZZ 869/21 od 01.11.2021. zabrana otuđenja i opterećenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-139 od 14.02.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta - poljoprivrednog objekta - sjenik, na katastarskim parcelama broj 324/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubocke na nekategorisani put u opštoj upotrebi N-52 - Velimlje (raskrsnica sa lokalnim putem L-29) - Miljanici - Čista vlaka - (raskrsnica sa lokalnim putem L-29), propisano je:

- postojeće stanje i lokacija: "Postojeće stanje - lokacija

Lokacija za radove na izgradnji novog objekta — poljoprivrednog objekta - sjenik, na katastarskoj parceli broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubocke, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi N-52 - Velimlje (raskrsnica sa lokalnim putem L-29) - Miljanici - Čista vlaka - (raskrsnica sa lokalnim putem L-29)."

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokaciju za radove na izgradnji novog objekta — poljoprivrednog objekta - sjenik, na katastarskoj parceli broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubocke, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi N-52 - Velimlje (raskrsnica sa lokalnim putem L-29) - Miljanici - Čista vlaka - (raskrsnica sa lokalnim putem L-29).

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u VI (šestoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele drugo poljoprivredne površine, usitnjene parcele sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Površina parcela na kojima je predviđena izgradnja objekata je 10265,00 m². Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine. Prema smjericama planskog dokumenta predviđeno je:

Drugge poljoprivredne površine obuhvataju obradivo zemljište, drugo poljoprivredno zemljište (livade i pašnjaci), drugo poljoprivredno zemljište (usitnjene parcele), zone planiranih melioracija (dio planskih jedinica 16 a Straševina jug i 15a Kličevo - jug). Ove površine su namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE (ILI POLJOPRIVREDNIH OBJEKATA)

Objekti u funkciji poljoprivrede se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu koje obuhvata površine prvenstveno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji osim na plodnom zemljištu prve i druge klase. Na području poljoprivrednog zemljišta predviđena je izgradnja objekata kompatibilnih osnovnoj namjeni za razvoj intenzivne ekološke poljoprivredne proizvodnje .

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata koji ne ugrožavaju navedeno područje i to: magacini repromaterijala (sjeme, vještacka đubriva, sadnice i si.), objekti za

smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, sušare za voće i povrće, hladnjače i si.

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je i izgradnja objekata za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namijenjenih za intenzivan uzgoj stoke, preradi i krznaša (farme, klanice i si.).

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu biti slobodnostojeći objekti (stambeni i proizvodni) ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni).

Veličina parcele na kojoj je moguća izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se zavisno od vrste i intenziteta proizvodnje prema sljedećim uslovima:

- Za intenzivnu stočarsku proizvodnju 2ha
- Za intenzivan uzgoj peradi lha
- Maksimalan stepen zauzetosti zemljišta pod objektima je 60%, a maksimalna spratnost P+Pk. Pozicija objekata za uzgoj stoke (stočne farme) određuje se u skladu sa kapacitetom objekta i položajem objekta u odnosu na naselje. Minimalna zaštitna odstojanja između granice kompleksa stočne farme su:
- Od stambenih zgrada, magistralnih puteva i rječnih tokova – 100 m;
- Od izvorišta vodosnabdijevanja – 800 m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veci od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko su u skladu sa ovim smjericama i ako svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta i obezbjeđuje ga investitor.

- **Maksimalni indeks zauzetosti 0,3;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;**
- **Maksimalna spratnost objekta P.**

Prema posjedovnom listu 267 - prepis. kat. parcele broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke, imaju ukupnu površinu 10265,00 m², sa postojećim objektima na njima površine bunar površine 44,00 m², objekat u poljoprivredi površine 432,00 m² i pomoćni objekat površine 402,00 m², ukupne površine postojećih objekata površine 878,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta – sjenika za skladištenje sijena, lokacija Badevina, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,10, planirana površina pod novoplaniranim objektom - sjenikom iznosi 171,36 m², (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod novoplaniranim objektom iznosi 171,36 m² + postojeći objekti na k.p. 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke koji su površine koja iznosi 878,00 m², što je ukupno površine pod objektima planiranim i postojećim objektima 1049,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,10, planirana BRGP objekta sjenika iznosi 171,36 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta iznosi 171,36 m² + BRGP postojećih objekata na k.p. 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke koja iznosi 878,00 m², što je ukupne BRGP pod objektima planiranim i postojećim objektima 1049,00 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "MINIKO" D.O.O. Nikšić iz Nikšića za izgradnju novog objekata – poljoprivrednog objekta – sjenik sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ – br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-294/18-3 od 23.01.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

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.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "MINIKO" D.O.O. Nikšić iz Nikšića za izgradnju novog objekata – poljoprivrednog objekta – sjenika, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Budevina, koju čine katastarske parcele broj 124/3/4, 124/3/5 i 124/5/2 KO Dubočke u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ – br. 72/14), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x "MINIKO" DOO

1 x "ARHILINE" DOO

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a