



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 217

Nikšić, 18.09.2024. 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 Backović Matije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – štale za krave sa mljekarom, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli broj 3878 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Backović Matiji iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – štale za krave sa mljekarom, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Glogovci, koju čini kat. parcela broj 3878 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“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 – 782 od 19.08.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-217 od 11.09.2024. godine, investitor Backović Matija iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – štale za krave sa mljekarom, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Glogovci, koju čini kat. parcela broj 3878 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 782 od 19.08.2024. 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, 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“ D.O.O. 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poljoprivrednog objekta – štale za krave sa mljekarom, sastoji se od:

kat. parcela 3878, koju čine: njiva po kulturi 4. klase površine 3036,00 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1637 KO Ozrinići - prepis, potes Glogovci, od 30.07.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-8546/2024, kao posjedništvo Backović Matije, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovimaza izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-664 od 06.09.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta, na katastarskoj parceli broj 3878 KO Ozrinići, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5151 KO Ozrinići, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta, na katastarskoj parceli broj 3878 KO Ozrinići, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5151 KO Ozrinići.

Katastarska parcela broj 5151 KO Ozrinići, upisana je u PL 145 KO Ozrinići, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja-put četvrtog reda.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „ Lokaciju za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta, na katastarskoj parceli broj 3878 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5151 KO Ozrinići.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-283 od 28.08.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema, kao i da pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO - KOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića, od aprila 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna lokacija k.p. 3878 KO Ozrinići, čini lokaciju za izgradnju.

Kat. parcela 3878 KO Ozrinići povezana je sa opštinskim putem preko k.p. 5151 KO Ozrinići, vlasništvo vlasništvo Crna Gora.

Lokaciju za radove na izgradnji poljoprivrednog objekta, na katastarskoj parceli broj 3878 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka na pristupnu saobraćajnicu na k.p. 5151 KO Ozrinići, vlasništvo vlasništvo Crna Gora.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 3878 KO Ozrinići, nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO – poljoprivredno zemljište-obradive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- 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 objekti u funkciji poljoprivrede);
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poljoprivrednog objekta – štale za krave sa mljekarom je 3036,00 m<sup>2</sup>, koja se vodi kao njiva 4. klase.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 218,88 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,07, (ostvorena - projektovana BRGP 218,88 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Backović Matije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – štale za krave sa mljekarom, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli broj 3878 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 782 od 19.08.2024. 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 arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Backović Matiji iz Nikšića, za izgradnju poljoprivrednog objekta – štale za krave sa mljekarom, na lokaciji potes Glogovci, koju čini kat. parcela broj 3878 KO Ozrinići, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KOV-ATELJE“ D.O.O. 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:**  
Vujojić Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

1 x Backović Matija,

1 x „KOV-ATELJE“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a