



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 95

Nikšić, 13.05.2024. 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 Ćipranić Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - smještajnog objekata u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji potes Dub, Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 2919/2 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Ćipranić Marku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta - smještajnog objekata u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji potes Dub, Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 2919/2 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 195 od 21.03.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-95 od 22.04.2024. godine, investitor Ćipranić Marko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - smještajnog objekata u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji potes Dub, Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 2919/2 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 195 od 21.03.2024. 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 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 „NIK COM“ DOO 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).

Predmetna parcela se nalazie u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata agro turizma (tri objekta) gostionica i dva objekta za smještaj, u svrhu razvoja ruralnog turizma čine:

- 2919/2, koju čini po kulturi voćnjak 4. klase površine 1405,00 m<sup>2</sup>, upisana je u PN 1625 KO Ozrinići – prepis, potes Dub, kao posjedništvo Čipranić Marka, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je posjednik i sujedne katastarske parcele

- 2923/2, koju čini po kulturi šuma 4. klase površine 1304,00 m<sup>2</sup>, upisana je u PN 1625 KO Ozrinići – prepis, potes Dub, kao posjedništvo Čipranić Marka, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-186 od 03.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za priključenje lokacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2919/2 KO Ozrinići na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 5156 KO Ozrinići navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2919/2 KO Ozrinići nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5156 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja - put IV reda.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izvođenje radova za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2919/2 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 5156 KO Ozrinići”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” d.o.o. iz Nikšića od aprila 2024. godine, da je predmetna parcela k.p. 2919/2 KO Ozrinići (svojina Ćipranić Marka), čini lokaciju za izgradnju objekta.

Prilaz lokaciji je obezbijeđen preko k.p. broj 5156 KO Ozrinići, svojina - (svojina Crna Gora) po kategoriji put IV reda.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-61 od 26.03.2024. godine, navedeno je u tački 2.:

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO - poljoprivredno zemljište-obradive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namjenjenu za izgradnju stambenih objekata;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- 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) kao i garaže;
- 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
  - indeks zauzetosti 0,3, (u skladu sa koeficijentima);
  - indeks izgrađenosti 0,6, (u skladu sa koeficijentima);
  - spratnost objekata je P+1 ili P+Pk (max);
  - građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
  - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3,0 m;
  - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
  - površina lokacije za gradnju 1405,00 m<sup>2</sup>.

Objekti agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma se mogu graditi uz objekte stanovanja i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao pojedinačni objekti, ili kao posebni djelovi objekata stanovanja.

Objekti mogu biti namjenjeni za prijem gostiju ili za dopunsku ponudu u ruralnom turizmu (noćenje doručak, konoba, prodaja lokalnih poljoprivrednih proizvoda).

Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.

Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 500,00 m<sup>2</sup>. Lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Građevinska linija je utvrđena kao linija ispod, na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele.

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3m.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Maksimalna spratnost je tri ili dvije nadzemne etaže uz mogućnost prilagođavanja visine prizemne etaže planiranoj funkciji.

Podzemne etaže (suteran ili podrum) se mogu graditi na površini koja je veća, jednaka ili manja u odnosu na površinu osnove prizemlja. Minimalno odstojanje građevinske linije podzemnih etaža od granice parcele je 1m, a maksimalni indeks zauzetosti 0,80.

Površina podzemne etaže ne obračunava se u bruto građevinsku površinu ako je namjenjena za parkiranje ili tehničke prostorije.

Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.

Prateće sadržaje obezbijediti prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata - smještajnog objekata u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,052, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina osnove objekata - planirana površina pod objektima iznosi 72,92 m<sup>2</sup>,)
- indeks izgrađenosti - 0,091, (u skladu sa koeficijentima - planirana BRGP objekata iznosi 127,37 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 Ćipranić Marka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekata - smještajnog objekata u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji potes Dub, Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 2919/2 KO Ozrinić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 195 od 21.03.2024. 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 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 na idejno rješenje investitoru Ćipranić Marku iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - smještajnog objekata u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji potes Dub, Ozrinići, koju čini katastarska parcela br. 2919/2 KO Ozrinić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „NIK COM“ 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“ 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 i 04/23).

**Glavni gradski arhitekta:**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Ćipranić Marko,
- 1 x "NIK COM" DO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a