



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-26/2

Nikšić, 26.02.2024. 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 Simović Milutina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg pomoćnog objekata – objekta broj 1 sa dogradnjom poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, projektovane na lokaciji Ćemenci, u okviru porodičnog gazdinstva, koju čine katastarske parcele broj 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac, 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 **Simović Milutinu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg pomoćnog objekata – objekta broj 1, na kat. parceli broj 1509 KO Glibavac, sa dogradnjom poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, projektovanog na lokaciji Ćemenci, u okviru porodičnog gazdinstva, koju čine katastarske parcele broj 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac, 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 07-350-914 od 12.12.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-26 od 09.02.2024. godine, Simović Milutin iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji postojećeg pomoćnog objekata – objekta broj 1, na kat. parceli broj 1509 KO Glibavac, sa dogradnjom poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, projektovanog na lokaciji Ćemenci, u okviru porodičnog gazdinstva, koju čine katastarske parcele broj 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac, 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 07-350-914 od 12.12.2023. 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 pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „LISINA“ 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 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac 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 planirano izvođenje radova na rekonstrukciji postojećeg pomoćnog objekata – objekta broj 1 sa dogradnjom poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, sastoji se od:

- kat. parcele 1507, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 221,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele 1508, koju čini dvorište površine 276,00 m<sup>2</sup>, porodična stambena zgrada gabaritne površine u osnovi 92,00 m<sup>2</sup>, označen kao broj zgrade 1, pomoćne zgrada gabaritne površine u osnovi 39,00 m<sup>2</sup>, označene kao broj zgrade 2, garaže gabaritne površine u osnovi 15,00 m<sup>2</sup>, označene kao broj zgrade 3
- kat. parcele 1509, koju čini voćnjak po kulturi 3. klase, površine 173,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada gabaritne površine u osnovi 58,00 m<sup>2</sup>, označene kao broj zgrade 1,
- kat. parcele 1510, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 432,00 m<sup>2</sup>

upisane u listu nepokretnosti broj 374 KO Glibavac - prepis, od 19.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1461/2024. godine, potes Čemenca, kao svojina Simović Milutina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-886 od 20.12.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokaciju za izvođenje radova na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji postojećeg pomoćnog objekata – objekta broj 1, sa dogradnjom poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, na kat. parceli broj 1509 KO



Glibavac, u okviru porodičnog gazdinstva, koju čine katastarske parcele broj 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac, se nalazi zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Obala Bistrice VII.

Katastarska parcela 1504 KO Glibavac upisana j LN 167 KO Glibavac, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi. Takođe upisana je pod rednim brojem 216. pod nazivom Ul. Obala Bistrice VII u Regisatr opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima."

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za izvođenje radova na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji postojećeg pomoćnog objekata – objekta broj 1, sa dogradnjom poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, na kat. parceli broj 1509 KO Glibavac, u okviru porodičnog gazdinstva, koju čine katastarske parcele broj 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka, na ulicu Ul. Obala Bistrice VII.“

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NAVSTAR 7" DOO Nikšić iz Nikšića, od 05.02.2024. godine, kojom se potvrđuje da katastarske parcele:

- 1508, upisane u listu nepokretnosti broj 374 KO Glibavac, koju čini dvorište površine 276,00 m<sup>2</sup>, porodična označene kao broj zgrade 2, garaže površine 15,00 m<sup>2</sup>,
- 1509, upisane u listu nepokretnosti broj 374 KO Glibavac, koju čini voćnjak po kulturi 3. klase, površine 173,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada gabaritne površine u osnovi 58,00 m<sup>2</sup>,

u vlasništvu Simović Milutina, čine predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 1504 u vlasništvu Crna Gora-Opština Nikšić po kulturi javni putevi upisana u listu nepokretnosti br. 167 KO Glibavac.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. Parcele 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac nalaze u IV (četvrti) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMG-stanovanje malih gustina sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima)
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- 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 (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0 m;
- 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.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke/ katastarske parcele
- površina lokacije (parcele) 1306,00 m<sup>2</sup>.

Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;



Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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.

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):

Pomoćni objekta u smislu ove odluke, svrstavaju se u pet tipova:

Tip 3 ekonomski objekta na poljoprivrednom gazdinstvu (*skladišta poljoprivrednih proizvoda*, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, i drugi slični objekti)

– Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3.

Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udaljenosti 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 (suteren).

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Pomoćni objekta tipa 1 i 3, mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekta.

Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – ograde u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, je navedeno da se planira na postojećem pomoćnom objektu na kat. parcele 1509 KO Glibavac, pomoćna zgrada gabaritne površine u osnovi 58,00 m<sup>2</sup>, označene kao broj zgrade 1, postavljanje dvovodnog krova. U izjašnjenju na dopis UP/Io broj: 20-361-24/1 od 14.02.2024.godine, projektant „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, navodi da je predmetni pomoćni objekta sagrađen prije skoro šesdeset godina. U priloženoj fotodokumentaciji postojećeg objekta (fotografije postojećeg stanja broj priloga 15) - koji je predmet rekonstrukcije u



dostavljenom idejnom rješenju, sagledava se da je na predmetnom pomoćnom objektu, izveden ravni krov.

Dograđeni poljoprivredni objekat je spratnosti P. Namjena objekta je skladište poljoprivrednih proizvoda – pomoćni objekta - tip 3. Na čvrstom je terenu. Krov je dvovodni sa nagibom 20°. Oborinske vode se prihvataju visećim olucima na višoj krovnoj ravni i preko vertikala koje su sakrivene ispod nižih krovnih ravni, odvode do postojeće kišne kanalizacije.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, u okviru zadatih građevinskih linija, a u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Cme Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,22, (ostvorena - projektovana zauzetost osnove pomoćnog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3 - iznosi - 89,5 m<sup>2</sup> + 204,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekti na 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac - porodična stambena zgrada 92,0 m<sup>2</sup>, -pomoćna zgrada 39,0 m<sup>2</sup>, garaža 15,0 m<sup>2</sup> - kp 1509:-pomoćna zgrada 58,0 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,22, (ostvorena - projektovana BRGP pomoćnog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3 - iznosi - 89,5 m<sup>2</sup> + 204,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekti na 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac - porodična stambena zgrada 92,0 m<sup>2</sup>, -pomoćna zgr
- spratnost pomoćnog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3 je P.
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m

Projektovana rješenja i izbor materijala za predmetni objekat, data su materijalima koji odgovaraju namjeni, važećim propisima, standardima, klimatskim uslovima, zahtjevima investitora i neposrednom okruženju.

Građevinska linija: najmanje 2 metra od granice urbanističke/katastarske parcele - u skladu sa UT uslovima. U idejnom rješenju - broj priloga 2 – Šira situacija na jednom dijelu je 2,32, odnosno 3,38 metara u odnosu na k.p. 1478 KO Glibavac.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Simović Milutina iz Nikšića i daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg pomoćnog objekata – objekta broj 1, na kat. parceli broj 1509 KO Glibavac, sa dogradnjom poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, projektovanog na lokaciji Ćemenci, u okviru porodičnog gazdinstva, koju čine katastarske parcele broj 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-914 od 12.12.2023. 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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Simović Milutinu iz Nikšića na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg pomoćnog objekata – objekta broj 1, na kat. parceli broj 1509 KO Glibavac, sa dogradnjom poljoprivrednog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda – tip 3, projektovanog na lokaciji Ćemenci, u okviru porodičnog gazdinstva, koju čine katastarske parcele broj 1507, 1508, 1509 i 1510 KO Glibavac, 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 „LISINA“ 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**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Simović Milutin, [redacted]
- 1 x „LISINA“ d.o.o. Nikšić, Podgorički put bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a