



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 37/2

Nikšić, 26.03.2025. 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), 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 Šarac Rajka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – potporni zid - tip 5, na lokaciji potes Mostaine, koju čini katastarska parcela broj 200/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (”Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Šarac Rajku iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - potpornog zida - tip 5, na lokaciji potes Mostaine, koju čini katastarska parcela broj 200/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1232 od 01.11.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-37 od 26.02.2025. godine, investitor Šarac Rajko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - potpornog zida - tip 5, na lokaciji potes Mostaine, koju čini katastarska parcela broj 200/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (”Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1232 od 01.11.2024. 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m² 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 privrednog društva „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa 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. parcela broj 200/4 KO Straševina, nalazi 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 planirana izgradnja pomoćnog objekta-potpornog zida sastoji se od:

- kat. parcela broj 200/4 koju čini po kulturi pašnjak 6. klase, površine 55,00 m², dvorište površine 500,00 m² i porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi 138,00 m² upisane u list nepokretnosti broj 728 KO Straševina - prepis, potes Mostaine, od 25.12.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-14598/2024, kao svojina Šarac Rajka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-981 od 19.11.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na podizanju pomoćnog objekta - potpornog zida - tip 5, na katastarskoj parceli broj 200/4 KO Straševina, na opštinski put – ulicu u naselju UL. Mostainjsku, navedeno je:

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta - potpornog zida - tip 5, na katastarskoj parceli broj 200/4 KO Straševina, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju UL. Mostainjsku.

Lokacije za radove na podizanju pomoćnog objekta - potpornog zida - tip 5, na katastarskoj parceli broj 200/4 KO Straševina je saobraćajno povezana sa opštinskim putem – ulicom u naselju UL. Mostainjsku, preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 200/5 KO Straševina.

Katastarska parcela broj 200/5 KO Straševina upisana je u LN 729 KO Straševina u susvojini Gardašević Dragice u obimu prava 1/24, Eraković Ljuba u obimu prava 7/84, Eraković Nikole u obimu prava 3/40, Ivković Petra u obimu prava 3/20, Perunović Radoja u obimu prava 1/12, Magovčević Radomana u obimu prava 3/20, Eraković Radovana u obimu prava 3/40, **Šarac Rajka u obimu prava 6/40**, Kandić Veselina u obimu prava 3/20 i Gardašević Vlada u obimu prava 1/24, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Ulica Mostainjska (na k.p. broj 1416/1 KO Straševina upisanoj u LN 500 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja javni putevi), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 185, pod nazivom Mostainjska.

Mjesto i način priključenja: "Lokacije za radove na podizanju pomoćnog objekta - potpornog zida - tip 5, na katastarskoj parceli broj 200/4 KO Straševina, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put preko jednog priključka na katastarskoj parceli broj 200/5 KO Straševina

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 200/4 KO Straševina, nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SS-stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m² a spratnosti preko P+2 1200 m²;
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25 m;
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti;
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/i ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom,
- Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5 m od saobraćajnice u koliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
- Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje ¼ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili 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 0,4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnim etažama je 0,6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;
- Na površinama satnovanja srednjih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski

objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, objekti infrastructure, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;

- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekta stanovanja;
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2;
- 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 infrastructure;
- 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;
- Pristup parceli obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

- Potporni zidovi su pomoćni objekti uređenja terena tip 5, na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5, Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.
- Pomoćni objekti se mogu postavljati odnosno graditi i ako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat pod uslovima propisanim Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.
- Pomoćni objekti tipa 5 se mogu graditi da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.
- Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen.

Dio terena na predmetnoj parceli je neravan. Potporni zid se izvodi zbog uređenja terena unutar granica predmetne katastarske parcele.

- Površina parcele na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta-potpornog zida iznosi 693,00 m²;

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 (»Sluzbeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu u dijelu koji se odnosi na 3. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE je navedeno:

Ovaj objekat je osmišljen da, usklcd osipanja tla i ugrožavanja bezbjednosti vlasnika predmetne parcele, štiti istu od daljeg osipanja, i da adekvatno riješi problem zaštite svoje imovine u odnosu na nasip na koji se nalazi prijepomenuti putni pravac. Idejno arhitektonsko rješenje je urađeno u saglasnost i u skladu sa projektantom konstrukcije, čiju je formu i oblik usvojio u skladu sa EUROCODE standardu, što će dalja razrada projekta formirati fazu konstrukcije. Objekat ima jednostavnu i klasičnu formu potpornog zida sa drenažnim nasipom i barbakanam za oticanje atmosferskih voda i rasterećenje pristiska samog zida.

4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Objekat je u skladu sa ambijentom i zatečenim stanjem. ***Potporni zid se nastavlja uz postojeći potporni zid koji postoji više decenija, a što uzgred je došlo do osipanja zemljišta na dijelu gdje nema potpornog zida, te se isti projektuje i nastavlja u skladu sa postojećim.*** Zid je od parcele saobraćajnice udaljem 60cm, dok je od ivice same saobraćajnice udaljen više od 5 metara. S bočne strane zid je porjektovan kao potporni zid u padu, prateći postojeći teren prema slijepoj ulici koja je u velikom nagibu. Taj dio zida prem a slijepoj ulici je u nivelaciji, i od predmetne parcele je udaljem 5-10 cm. Pomenuta parcela je suvlastištvo investitora, i predstavlja pristupni put za sve vlasnike kuća u pomenutoj slijepoj ulici. Svi vlasnici objekata u pomenutoj ulici su suvlasnici parcele.

Investitor je dostavio: E l a b o r a t detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje pomoćnog objekta - potpornog zida na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 200/4 ko straševina, u zahvatu PUP-A Opštine Nikšić – Izmjene i dopune, urađeno od strane firme "GEOTEHNIKA " DOO Bijelo Polje iz Bijelog Polja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Šarac Rajka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – potpornog zida - tip 5, na lokaciji potes Mostaine, koju čini katastarska parcela broj 200/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1232 od 01.11.2024. 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.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Šarac Rajku iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – potpornog zida - tip 5, na lokaciji poto Mostaine, koju čini katastarska parcela broj 200/4 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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 Šarac Rajko, M

1 x „INGPOINT“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

M -kancelarija 158).Nikšić