



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 221/2

Nikšić, 14.10.2024. 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 Vuković Milke i Perović Vere iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, na dijelu katastarske parcele broj 3080 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitorkama **Vuković Milki i Perović Veri iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, projektovane na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 3080 KO Kličevo, a oko dijela katastarske parcele broj 3080 KO Kličevo, 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 07-350-954 od 05.09.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-221 od 17.09.2024. godine, investitorke Vuković Milka i Perović Vera iz Nikšića, podnijele su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, projektovane na lokaciji potes Kličevo, oko dijela katastarske parcele broj 3080 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-954 od 05.09.2024. 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 „KOV ATELJE“ D.O.O. 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).

Lokacija na kojoj je planirano podizanje pomoćnog objekta-ograde sastoji se od:

- kat. parcele broj 3080, koju čini: njiva po kulturi 3. klase površine 4592,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 1224 KO Kličevo, potes Kličevo, od 09.09.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-10259/2024, kao svojina Nikčević Obrena, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljeno je Rješenje u papirnoj formi O-N br. 667/24, URP br.128/24 od 03.10.2024. godine, ovjereno od strane notara Ljubiše Markovića, na zaostavštinu pok. Nikčević Obrena na nepokretnu imovinu upisanu u Listu nepokretnosti broj 1224 KO Kličevo, svoina ostavioca u obimu prava 1/1, kojim se oglašavaju i priznaju za njegove zakonite nasljednike I nasljednog reda Vuković Milka i Perović Vera sa udjelom od po ½ idealnog dijela predmetne zaostavštine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-736 od 12.09.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na katastarskoj parceli broj 3080 KO Kličevo, na opštinski put - ulicu u naselju Ul. Školsku, navedeno je: .

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na katastarskoj parceli broj 3080 KO Kličevo, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – uliceu naselju Ul. Školske.

Ul. Školska (na katastarskoj parceli broj 4290 KO Kličevo, upisana je u LN 1731 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- ulice), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 309., pod nazivom Školska, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15)".

Mjesto i način priključenja: "Lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na katastarskoj parceli broj 3080 KO Kličevo, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka, na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Školsku.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića, iz avgust.2024. godine, kojom se izjavljuje da predmetna parcele: k.p. 3080 KO Kličevo (sopstvenik posjednik Nikcević Božo Obren) i da je saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 4290 KO Kličevo (Crna Gora - sopstvenik - posjednik, a na raspolaganje Opštini Nikšić) - (način korišćenja Ulice).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 3080 KO Kličevo, nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, 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 0.3;
 - Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
 - Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
 - Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
 - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
 - Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;
 - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;

- 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 infrastrukture;

- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

- Površina parcele na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta-ograde iznosi 4592,00 m²;

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):

- Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m;

- Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom;

- Zidane i druge vrste ograde postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;

- Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,60 m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 3,00 m, uz saglasnost susjeda, i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.

- Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

- Ograde 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

- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

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).

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, a kako je i propisano u urbanističko tehničkim uslovima navedeno je:

Uvidom u projektnu dokumentaciju odnosno Glavni projekat saobraćajnice Ulica Školska, projektanta Agencija za planiranje i projektovanje, ustanovljeno je da je uski dio pojasa trotoara prešao preko predmetne parcele. Ipak, dogovorom između projektanta, Investitora, i Agencije, Investitor će taj dio parcele koji iznosi cca 2.31m², prepisati Opštini Nikšić, a svoj pomoćni objekat – ogradu, projektovati tako da je sa svojim konstruktivnim elementima u potpunosti van pojasa trotoara. Sa Agencijom su ustanovljene nove prelomne tačke regulacije, TN1 i TN2, date u grafičkoj dokumentaciji.

Projektom je definisan kolsko-pješački ulaz/kapija širine 4m, ispred kog će se izvesti spuštenu ivičnjak, po dobijanju svih dozvola a u sklopu radova na saobraćajnici ul. Školska.

Kapija je dvokrilna, sa otvaranjem ka parceli.

Planirana izgradnja ograde unutar granica katastarske parcele 63080 KO Kličevo.

SVI ELEMENTI OGRADE SU POSTAVLJENI IZA NOVOUSPOSTAVLJENE REGULACIJE, granice trotoara novoprojektovane saobraćajnice Ulice Školske, tako da nijedan dio sklopa ne prelazi regulacionu liniju, pa ni temelji.

Projektovan je uski betonski temelj, u koji se postavljaju čelične bešavne cijevi kao vertikalni konstruktivni elementi, radijusa 5cm, a kao ispuna projektovana je željezna mreža, dijagonalno pletena.

PLETENA OGRADA Karakteristike I način postavljanja: Njihova najvažnija karakteristika je prilagodljivost svim vrstama terena. Kako bi se povećala čvrstoća, mora se upotpuniti postavljanjem zateznih žica. Mreže su međusobno povezane čvorovima. Ograda je prozirna. Pletivo je izrađeno od pocinčane žice. Pocinčano pletivo je debljine žice 2mm, otvor okna 60x60 mm i standardne visine. Metalni stubovi se postavljaju na svakih 2,0 m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Vuković Milke i Perović Vere iz Nikšića, koje su podnijele zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, projektovane na lokaciji potes Kličevo, oko dijela katastarske parcele broj 3080 KO Kličevo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-954 od 05.09.2024. 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 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 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 investitoricama Vuković Milki i Perović Veri iz Nikšića, na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izgradnje pomoćnog objekta – ograde - tip 5, projektovane na lokaciji potes Kličevo, oko (unutar) dijela katastarske parcele broj 3080 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog 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: Projektну 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 Perović Vladimir (za Perović Milku i Perović [redacted])
- 1 x „KOV ATELJE“ d.o.o. Nikšić, Krsta Kostića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a