



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 278

Nikšić, 18.11.2024. 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“ 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 Nedić Milenka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ograde tip 5, na lokaciji Tović koju čine katastarske parcele broj 402/4, 402/6, 402/7 KO Rubeža, 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 **Nedić Milenku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ograde- tip 5, na lokaciji Tović, koju čine katastarske parcele broj 402 /4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-967 od 09.09.2024. godine izdate 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: 20-361-278 od 12.11.2024. godine, investitor Nedić Milenko, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ograde - tip 5, na lokaciji potes Tović, oko katastarskih parcela broj 402/4, 402/6,402/7 KO Rubeža, 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 07-350-967 od 09.09.2024. 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 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 privrednog društva „ARHILINE“ 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).

Kat. parcele broj 402/4,402/6 i 402/7 KO Rubeža, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta-ograde sastoji se od:

- katastarske parcele broj 402/4, koju čini šuma po kulturi 6. klase, površine 1500,00 m<sup>2</sup>,
  - katastarske parcele broj 402/6, koju čini šuma po kulturi 6. klase, površine 1000,00 m<sup>2</sup>,
  - katastarske parcele broj 402/7, koju čini šuma po kulturi 6. klase, površine 1000,00 m<sup>2</sup>,
- upisane u posjedovnom listu broj 1721-prepis, potes Tović, gdje je Nedić Milenko sopstvenik - posjednik, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedene parcele.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-739 od 28.10.2024. godine, za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde, na katastarskim parcelama broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža na opštinski put- ulicu u naselju ul.Durmitorsku.

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde, na katastarskim parcelama broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić(“Službeni list Crne Gore”br. 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul.Durmitorske.

Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta- ograde, na katastarskim parcelama broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža, saobraćajno je povezana sa Ul. Durmitorskom preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 506/3 KO Rubeža.

Katastarska parcela broj 506/3 KO Rubeža upisana u PL 636 KO Rubeža u suposjedstvu: Milić Ilije u obimu prava  $\frac{1}{2}$  I Milić Miodraga u obimu prava  $\frac{1}{2}$  .način korišćenja -nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 478 KO Rubeža upisana je u PL 261 KO Rubeža u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda.

Ul. Durmitorska (katastarske parcela broj 475 KO Rubeža upisana je u PL 261 KO Rubeža u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -put četvrtog reda) upisana je kao ulica u naselja pod rednim brojem 110 u Registar opštih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštini I nekategorisanim putevima (Službeni list Crne Gore -opštinski propisi broj 36/15).

Investitor je dostavio Ugovor o poklonu UZZ br.1172/2024 (ovjeren od strane notara Ljubiše Markovića, dana 22.10.2024.godine), kojim se Milić Ilija- Poklonodavac obavezuje Nedić Milenku – Poklonoprimcu prenijeti bez naknade polovinu svog suposjedničkog dijela- pravo suposjedništva u obimu prava  $\frac{1}{4}$ , dok za sebe zadržava pravo suposjedništva u obimu prava od 1/14 na nepokretnosti: parcela broj 506/3 nekategorisani putevi površine 8181 m<sup>2</sup>, upisane u posjedovni list broj 636 KO Rubeža, u suposjedništvu poklonodavaca Milić Ilije, u obimu prava od  $\frac{1}{2}$ .

Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde, na katastarskim parcelama broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža, priključiti preko putnog zemljišta, preko dva priključka na katastarsku parcelu broj 506/3 KO Rubeža.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja: na katastarsku parcelu broj 402/4 KO Rubeža i na katastarsku parcelu broj 402/6 KO Rubeža.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni: ostale prirodne površine (OP) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

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 (»Sl. List Crne Gore » Opštinski propisi broj 01/14,022/16 i 045/20)

Površina predmetnih katastarskih parcela broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža su 1500,00 m<sup>2</sup>, 1000,00 m<sup>2</sup> i 1000,00 m<sup>2</sup>.

Pomoćni objekti -ograde izvode se sa unutrašnje strane granice predmetnih katastarskih parcela broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža, prema susjednim parcelama.

Prema Izmjenama i dopunama Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić (Sl. List Crne Gore br. 72/24:

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

Djelovi ograde u raskrscima moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbjeđuje odgovarajuću preglednost.

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.

U idejnom rješenju pomoćnog objekta ograde u tehničkom opisu navedeno je:  
**PLANIRANO STANJE**

*Ograda se postavlja unutar granica predmetnih katastarskih parcela, tako da je planirana izgradnja ograde unutar granica katastarskih parcela.*

*Ograda se gradi sa unutrašnje strane parcele tako da svi njeni elementi budu na parceli koja se ograđuje.*

*Urbanističko - tehničkim uslovima je predviđeno da se ograde prema javnim površinama - putu, izvode kao prozirne iznad visine 0,60 cm. dok prema ostalim susjednim parcelama može biti neprozirna - zidana.*

*Kako se predmetna lokacija ne graniči sa javnom površinom, ograda se u cjelini planira kao zidana sa temeljnim soklom, AB stubovima i zidanim dijelom ukupne visine 160cm, sa malterisanjem kao završnom obradom.*

*Uvidom u katastarski operat utvrđeno je da se katastarska parcela broj 402/1 KO Rubeža, prema kojoj se ograđuju katastarske parcele 402/6 i 402/7 KO Rubeža vodi kao neplodna zemljišta.*

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nedić Milenko iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta—ograde oko katastarskih parcela broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža 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 07-350-967 od 09.09.2024. 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 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.

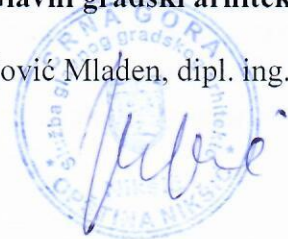
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Nedić Milenku iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta-ograde - tip 5, na lokaciji Tović, koju čine katastarske parcele broj 402/4, 402/6 i 402/7 KO Rubeža u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, a 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 , Nedić Milenko, D
- 1 x „ARHILINE“ DOC
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a