



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 288

Nikšić, 26.11.2024. 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 „ZLATAN MIB“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – podizanje pomoćnog objekta - ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parking na katastarskoj parceli broj 1360 KO Straševina 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

Investitoru **“ZLATAN MIB” DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – podizanja ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parkinga na lokaciji potes potes Kodžur, u mjestu Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1360 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), 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 07-350-1135 od 10.10.2024. 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: 20-361-288 od 20.11.2024. godine, investitor “ZLATAN MIB” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – podizanje pomoćnog objekta - pomoćnog objekta - ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parking na lokaciji potes potes Kodžur, u mjestu Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1360 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1135 od 10.10.2024. 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 „ING POINT“ 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).

Područje se nalazi 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 promjene stanja u prostoru – podizanja pomoćnog objekta - ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parkinga sastoji se od:

- kat. parcele broj 1360 koju čini zemljište pod objektom zgrade poljoprivrede označene kao broj zgrade 1, površine 375,00 m² i zemljište uz zgradu površine 884,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 1075 KO Straševina, potes Kodžur, u mjestu Straševina, kao svojina “ZLATAN MIB” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom u listu nepokretnosti-upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Erste Bank AD Podgorica.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je Saglasnost hipotekarnog povjerioca ERSTE BANK AD Podgorica broj 3539/2024 od 20.11.2024. godine, koja je saglasna da “ZLATAN MIB” DOO iz Nikšića može preduzeti građevinske radove na nepokretnosti upisanoj u LN br. 1075 KO Straševina, označena na katastrskoj parceli broj 1360.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “MIDIS CO” Nikšić o tačnoj lokaciji planiranog objekta od novembra 2024. godine, u kojoj izjavljuje da lokaciju za izgradnju čini katasatrska parcela broj 1360 KO Starševina. Saobraćajni prilaz lokaciji obezbijeđen je preko katasatrske parcele broj 1366 KO Starševina po kategoriji – javni putevi.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-858 od 30.10.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za promjenu stanja u prostoru – podizanje ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parking na katastarskoj parceli broj 1360 KO Straševina, na opštinski put – Ul. Gudeljska III, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za promjene stanja u prostoru – podizanje ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parking na katastarskoj parceli broj 1360 KO Straševina nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta – UL. Gudeljska III (na katastarskoj parceli broj 1366 KO Straševina).

Katastarska parcela broj 1366 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi. Takođe, upisana je pod rednim brojem 127. pod nazivom Gudeljska III u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi”, broj 36/15).”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za promjene stanja u prostoru – podizanje ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parking na katastarskoj parceli broj 1360 KO Straševina, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put ulicu u naselju Gudeljska III. U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena je PO –poljoprivredno zemljište sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Smjernice za objekte stanovanja malih gustina / sa okućnicom ili na poljoprivredom zemljištu (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina urbanisticke parcele sa okućnicom je 1500,00 m², ili poljoprivredno zemljište 2500,00 m² ;
 - Minimalna sirina fronta novoformirane parcele je 20m;
 - Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etaža je 0.3;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa pomoćnim i ekonomskim objektima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
 - Maksimalna spratnost objekata je S+P+I uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
 - Građevinska linija novog objekata treba da je na minimum 5 m od regulacije ulice;
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg stambenog objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2m;
 - Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje kao i pomoćne objekte i garaze;
 - Najmanje rastojanje nestambenih objekata od bočne i zadnje granice parcele je 5m;
 - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrozavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
 - Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanisticke parcele.
- Pravila za izgradnju objekata:
- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti;
 - Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.;
 - Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;

- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obracun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 m, od kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekata je 8,0 m, i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena.

Pomoćni i ekonomski objekti :

- Naparcelama porodičnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih i ekonomskih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata i parcela;
- Pomoćnim objektima smatraju se šupe, ljetnje kuhinje, spremišta i sl.;
- Ekonomskim objektima smatraju se poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i opreme, mehanizacije i alata, privredni objekti, skladišta, magacini, staje i drugi slični objekti;
- Udaljenje ekonomskog i pomoćnog objekta od regulacione linije ne smije biti manje od odstojanja za osnovne objekte, a od ivice parcele ne smije biti manje od polovine visine objekta, ukoliko je dužina objekta do 8m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8m do 15m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od 15,0 m;
- Ekonomske objekte, garaze i pomoćne objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.

Ograđivanje i ozelenjavanje:

- Preporučuje se da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom;
- Parcele se ograđuju transparentnom ogradom do visine max 1.80m ili živom ogradom do visine max 1.60 m; Zidani dio transparentne ograde može biti visok najviše 0,50 m (računajući od kote pristupne saobraćajnice);
- Dijelovi ograda u raskrsnicama moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbjeđuje odgovarajuću preglednost.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Prema Odluci 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 – 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 ograda 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.
- **Na urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata čija je namjena izgradnja skladišta, servisa i industrije mogu se graditi ograde visine do 3,0 m.**
- 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.

U idejnom rješenju pomoćnog objekta ograde navedeno je:

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

1. LOKACIJA

Planirano je podizanje ograde, uređenje terena i asfaltiranje saobraćajnica i parking na KP 1360 KO Straševina u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada, Opština Nikšić Područje se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a-Gur-a Nikšić, sa planom namjene površine za parcel PO – poljoprivredno zemljište. Predmeta parcele je površine $P=1259,00m^2$. Na parceli postoji skladišni objekat – hala.

2. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Sa urbanističko – arhitektonskog aspekta prilikom izrade idejnog rješenja ispoštovani su svi uslovi koji su dati od strane nadležnih organa, kao i projektog zadatka investitora. Projektovana kapija i ograda na prednjoj strani parcele je visine 2,25m (od visine puta 25cm viri AB temeljna greda i 200 AB stubovi ograde, a sa zadnje i bočnih strana je cca 2,30m (u zavisnostiu od pada terena), odnosno AB temeljna greda koja viri optimalno 25cm, i ostatak je čelični stub ograde od 205cm. (segmenti dati u grafičkom prikazu). Dužina ograde prednji, frontalni, dio 19,56m
 Dužina ograde, zadnji i bočni dijelovi 150,95m
 Frontalni dio ograde prema ulici čini betonska ograda sa AB stubovima dimenzija presjeka 20/20cm i temeljnim gredama dimenzija presjeka 20/50cm, položenih na prethodno nabijeni tamponski sloj i metalnom kapijom, koja se nalazi na kolskom i pješačkom ulazu, izvedenih od HOP čeličnih profila, kao i ispuna segmenta betonske ograde od iste materijalizacije. Zadnja i Bočne strane ograde su projektovane tako da se na soklu montiraju (AB sokla dim presjeka 20/50cm) čilični stubovi od HOP profila kvadratnog oblika 50/50mm na koje se kače PVC žičani paneli (dimenzija table 200/203cm), sve u skladu sa grafičkim priložima segmentata, predmjeru radova, kao i upustu proizvođača.

TROTOARI

Postojeći objekat posjeduje djelimično izvedene trotoare koje je potrebno izvesti oko cijelog objekta u širini od 100cm, odnosno cca75cm u dijelu bočne strane objekta prema ogradi zbog užeg prostora. Trotoari se izvode preko prethodno izvedenog nabijenog tamponskog sloja od 10cm, od AB $d=10cm$, ojačano armaturnom mrežom Q188. Trotoare izvesti u segmentima (poljima) od 150-200cm radi

kvalitetnijeg izvođenja, i očuvanja AB ploče od pucanja. Trotoare izvesti u blagom padu radi oticanja atmosferskih padavina.

ASFALT

Asfaltni plato se izvodi na poziciji ispred objekta hale, u okviru predmetne parcele investitora. Asfalt se izvodi preko nabijenog (70Mpa stišljivost) kamenog agregata u debljini od 20cm, u dva sloja, i to: prvi sloj bitumeniziranog drobljenog kamenog agregata AC base 22 u debljini od d=6cm, i drugog završnog habajućeg sloja od asfalt betona AC surf 11 u debljini od d=4cm

- OPIS GRAĐEVINSKIH, GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE:

Betonski radovi Da bi betonski i armirano betonski radovi bili dobro izvedeni treba ispuniti sljedeće uslove:

- svi betonski i armirano betonski radovi moraju se izvesti u svemu prema važećim PTP i tehničkim uslovima za izvođenje radova od betona i
- armiranog betona. ▪ svi elementi se moraju izvesti prema nacrtima, detaljima u statičkom proračunu, solidno i stručno. ▪ sve serklaže, noseće grede, nadvratnike, kao i sve druge betonske elemente, postaviti u nerendisanom dobro nakvašenoj oplati.
- ugrađivanje betona vršiti mašinskim putem pervibratom.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "ZLATAN MIB" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – podizanje ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parking na katastarskoj parceli broj 1360 KO Straševina 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 07-350-1135 od 10.10.2024. 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 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 "ZLATAN MIB" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – podizanja ograde, uređenje terena i asfaltiranje pristupnih saobraćajnica i parkinga na lokaciji potes Kodžur, u mjestu Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1360 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 „ING POINT” DOO 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 „ZLATAN MIB“ DOO Ni

1 x „ING POINT“ DOO Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

gije“ AD Nikšić)