



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-177

Nikšić, 04.12.2023. 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 Baošić Zdravka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, projektovane na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, 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 **Baošić Zdravku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, 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 07-350-946 od 19.10.2023. godine.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-177 od 22.11.2023. godine, Baošić Zdravko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, na lokaciji lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, 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 07-350-946 od 19.10.2023. 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 „INGPOINT“ 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 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, 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 planirana izgradnja poslovno-skladišnog objekta, sastoji se od:

- kat. parcele 1461/2, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 530,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 1465/2, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 1472,00 m<sup>2</sup>,

svojina je Baošić Zdravka, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3181 KO Kličevo, od 29.11.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-12510/2023. godine, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Zapad banke AD Podgorica za kat. parcele 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo.

Susjedne katastrske parcele 1453/2 koju čini po kulturi njiva 3. klase površine 723,00 m<sup>2</sup> i 1454/2 koju čini po kulturi livada 3. Klase površine 778,00 m<sup>2</sup>, svojina su Baošić Zdravka u obimu prava 1/1, upisane u List nepokretnosti broj 2839 KO Kličevo.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Zapad banke AD Podgorica broj 16-1000/2023 od 28.11.2023. godine, kojom se daje saglasnost za izgradnju ograde, na nepokretnostima u svojini Baošić Zdravka, na katastarskim parcelama 1461/2 i 1465/2 evidentiranim u Listu nepokretnosti 3181, PJ Nikšić KO Kličevo.



U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-759 od 17.11.2023. godine,  
– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokaciju za izgradnju pomoćnog objekta - ograde, oko katastarskih parcela 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, nalazi se pored opštinskog puta – ulica u naselju Ul. Željeznička. ( na kat. parcel broj 4282 KO Kličevo).

Lokaciju za izgradnju pomoćnog objekta - ograde, oko katastarskih parcela 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo ima prilaz do ulice Željeznička preko kat. parcela 1462, 1454/1 i 1461/1 KO Kličevo.

Kat. parcel broj 1462 KO Kličevo upisana u LN 683 KO Kličevo u susvojini Kontić Branimira u obimu prava 1/6, Kontić Radoja u obimu prava 1/6 I Kontić Slavka u obimu prava 2/6, sa upisom zabilješke spora – privremena mjera tužioca Baošić Darka, kojom se nalaže Kontić Branimiru, Kontić Radoju i Kontić Slavku da omoguće nesmetano korišćenje puta u korist kat. parcela br. 1461/2 i 1465/2, upisanih u L.N. 3181 KO Kličevo, pješice i motornim vozilima do javnog puta i obratno, pod prijetnjom prinudnog izvršenja, upisom rješenja na nepokretnostima u katastarski operat na osnovu rješenja donesenog od strane Osnovnog suda u Nikšiću p. br. 1116/21 od 26.05.2023. god. u korist predlagača obezbjeđenja Baošić Darka.

Kat. parcel broj 1461/1 KO Kličevo upisana u LN 683 KO Kličevo u susvojini Kontić Branimira u obimu prava 1/6, Kontić Radoja u obimu prava 1/6 I Kontić Slavka u obimu prava 2/6, sa upisom zabilješke spora – privremena mjera tužioca Baošić Darka, kojom se nalaže Kontić Branimiru, Kontić Radoju i Kontić Slavku da omoguće nesmetano korišćenje puta u korist kat. parcela br. 1461/2 i 1465/2, upisanih u L.N. 3181 KO Kličevo, pješice i motornim vozilima do javnog puta i obratno, pod prijetnjom prinudnog izvršenja, upisom rješenja na nepokretnostima u katastarski operat na osnovu rješenja donesenog od strane Osnovnog suda u Nikšiću p. br. 1116/21 od 26.05.2023. god. u korist predlagača obezbjeđenja Baošić Darka.

Kat. parcel broj 1454/1 KO Kličevo upisana u list nepokretnosti broj 1095 KO Kličevo u svojini Nikčević Dragana, u obimu prava 1/1, sa upisom prava službenosti pravo stvarne službenosti prevoza, progona i prolaza pješke, motornim vozilima, građevinskim mašinama u najširem mogućem obimu, u svako doba godine u korist katast. parcela br. 1461/2 i 1465/2, upisanih u listu nepokretnosti br. 3181 KO Kličevo, kao povlasnog dobra, na nepokretnosti u katastarski operat i to na - dijelu katast. parcele br. 1454/1 po načinu korišćenja livada 3. klase u površini od 35,00 m<sup>2</sup>, upisane u a listu, lista nepokretn. br. 1095 ko kličevo -u dužini i širini prema priloženoj skici lica mjesta u predmetu p. br. 318/21, sudskog vještaka geodetske struke Eraković Milorada iz Nikšića presuda br. 318/2021 od 01.03.2022.

Kat. parcel broj 4282 KO Kličevo upisana u LN 391 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, upravljanje Željeznička infrastruktura Crne gore, u obimu prava 1/1.

Ugovorom o poklonu UZZ br. 1099/2022 Baošić Darko je poklonom prenio pravo svojine Baošić Zdravku na nepokretnostima tj. kat. parcelama broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo i ostala prava vezana za naveden parcele što je I evidentirano u LN 683 KO Kličevo.



– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta - ograde, oko katastarskih parcela 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka (kapija širine 5,00 -7,00 m) na katastarsku parcel broj 1461/1 KO Kličevo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), 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.
- 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;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcela) 2002,00 m<sup>2</sup>.
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.

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 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.

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):

- Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko ili urbanističke ili katastarske parcele – iznosi 1.6 m.
- Prema javnim površinama, odnosno prema putu, oграда mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa oграда, 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 neprizirna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stave 1 ovoga člana. 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.
- Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen.
- 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 3,00 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.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR 7" doo Nikšić iz Nikšića 06.12.2022. godine, kojom izjavljuje da predmetne parcele 1461/2 i 1465/2 upisane u Listu nepokretnosti broj 3181 KO Kličevo, po kulturi livada 3 kl. i voćnjak 3. kl., čine predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa kat. parcelom 4282, u vlasništvu Crna Gora – Vlada Crne Gore – Željeznička infrastruktura Crne Gore preko katastarskih parcela:

- 1462 u vlasništvu Kontić Branislava, Kontić Radoja, Kontić Slavka
- 1454/1 u vlasništvu Nikčević Dragana
- 1461/1 u vlasništvu Kontić Branislava, Kontić Radoja, Kontić Slavka

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 navedeno u urbanističko tehničkim uslovima da se ograda gradi sa unutrašnje strane parcele – "Ograda se gradi sa unutrašnje strane parcele tako da svi njeni elementi budu na parceli koja se ograđuje", a i u grafičkim priložima (situacioni prikaz, broj priloga 4.) idejnog rješenja prikazano je da se ograda gradi sa unutrašnje strane regulacione linije.

"Ograda je postavljena unutar granica parcele KP 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo u obuhvatu PUP-GURA Opštine Nikšić. Dio prema pristupnoj saobraćajnici i prema KP 1454/2 je sa transparentnim dijelom ograde i kapijom.

Na predmetnoj parceli se gradi skladišni objekat - hala, broj prijave građenja objekta 121-745/23-6582/1 od 24.08.2023. godine.

Gabariti pomoćnog objekta – ograde:

- Ukupna dužina ograde \_\_\_\_\_ 179,20m
- Ukupna visina ograde (vrh stuba) \_\_\_\_\_ 2,40m
- Visina AB sokle (transparentni dio ograde) \_\_\_\_\_ 0,60m

Prije početka radova angažovati ovlašćeno lice za geodetske radove za obilježavanje parcele i napraviti protokol iskolčenja parcele.



U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Baošić Zdravka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, projektovane oko katastarskih parcela broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, Kličevo, u okviru 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 07-350-946 od 19.10.2023. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-759 od 17.11.2023. 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 Baošić Zdravku iz Nikšića na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji Kličevo, oko katastarskih parcela broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, u okviru 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 „INGPOINT“ 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).

**Glavni gradski arhitekta**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

1 x Baošić Zdravka

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a