



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-57

Nikšić, 15.03.2024. 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 Bulatović Sava 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 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža, na lokaciji Dragova Luka, 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 **Bulatović Savi iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, projektovane na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža, 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 07-350-783 od 27.09.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-57 od 14.03.2024. godine, Bulatović Sava iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na izgradnji pomoćnog objekta – ograde - tip 5, oko katastarskih parcela broj 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža, 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 07-350-783 od 27.09.2023. 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 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 pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „LISINA“ DOO 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 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža 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 planirano izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta - ograde sastoji se od:

- kat. parcele 1704/3, koju čini po kulturi 3. klase, površine 225,00 m²;
- kat. parcele 1704/4, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 244,00 m²;
- kat. parcele 1705/3, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 463,00 m²;
- kat. parcele 1705/4, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 478,00 m²;

upisane u PL broj 915 KORubeža, od 28.09.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10259/2023. godine, potes Dragova Luka, kao posjedništvo Bulatović Sava u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-628 od 18.10.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za izgradnju pomoćnog objekta – ograde, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde – tip 5, na kat. parcelama broj 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža, nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Dragovolučka IV (na kat. parceli broj 1608 KO Rubeža).

Kat. parcela 1608 KO Rubeža upisana je u PL 261 KO Rubeža, u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put IV reda.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde – tip 5, na kat. parcelama broj 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža beža, priključiti preko jednog priključka (kapije širine 5-7 m.), preko putnog zemljišta, na ulicu u naselju - Ul. Dragovolučka IV.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SS (stanovanje srednjih gustina), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 1,20, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m²;
- građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
 - Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.

- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke 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 funkciju, 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, 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.
- Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen.
- 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.
- površina parcela koja se ograđuje - pomoćnog objekat – ograda iznosi 1410,00 m².

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od oktobra 2023. godine, kojom se izjavljuje da predmetne parcele 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža, svojina Bulatović Sava, po LN broj 915-prepis, čini lokaciju za izgradnju pomoćnog objekta ograde. Prilaz lokaciji obezbijeđen preko k.p. broj 1608 KO Rubeža (sopstvenik-posjednik Crna Gora) po kategoriji put četvrtog reda.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – ograde u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradnji 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 ograđivanje se izvodi ogradom koja se sastoji od vertikalnih glavnih nosača na rastojanju od 1,5 m. Glavni vertikalni nosači su okrugle šavne cijevi, profila 48 mm, a ispuna je univerzalno pletivo od pocinčane žice prečnika 2,8 mm sa otvorima 50 x 50 mm. Ograda je visine 1,50 m. U sklopu ograde predviđena je kapija širine 5,00 m. Svi čelični djelovi ograde, stubovi i kapija se zaštićuju premazom protiv korozije i boje završnom bojom za metal. Prelaz preko kanala rješava se cjevastim propustom potrebnog presjeka.

Isto tako je navedeno da se ograda gradi sa unutrašnje strane parcele tako da svi njeni elementi budu na parceli koja se ograđuje.

Predviđena je jedna kapija koja će služiti kao priključak na ulicu u naselju - Ul. Dragovolučka IV.

Projektovana rješenja i izbor materijala za predmetni objekat, data su materijalima koji odgovaraju namjeni, važećim propisima, standardima, klimatskim uslovima, zahtjevima investitora i neposrednom okruženju.

- Ukupna visina ograde (vrh stuba) _____ 1,50m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Bulatović Sava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, oko katastarskih parcela broj 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža, 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 07-350-783 od 27.09.2023. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-628 od 18.10.2023. 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 Bulatović Savi iz Nikšića na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, projektovane na lokaciji Dragova Luka, koju čine katastarske parcele broj 1704/3, 1704/4, 1705/3 i 1705/4 KO Rubeža, u zahvatu 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 „LISINA“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 Bulatović Sava,

1 x „LISINA“ DOO

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a