



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-85

Nikšić, 18.04.2024. 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 Čurović Dragoslava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ostave – tip 1, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela 518/24 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 **Dragoslavu Čuroviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ostave – tip 1, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela 518/24 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-72 od 25.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-85 od 15.04.2024. godine, Čurović Dragoslav iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ostave, tip 1, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela 518/24 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-72 od 25.03.2024. 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 gorenavedeni poslovi glavnog državno arhitekta, kjoji 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.

Članom 2 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, broj 01/14, 22/16 i 45/20), pomoćni objekti-ostave svrstavaju se u tip 1 pomoćnih objekata. Članom 15 iste Odluke propisano je da je potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić za objekte 1,3 i 5.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „KAT“ 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 518/24 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 planirano izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta - ostave sastoji se od:

- kat. parcele 518/24 KO Kličevo, površine 608,00 m² po LN 1803-prepis, sa upisanim porodičnim stambenim zgradama: objekat broj 1, gabaritne površine 32,00 m² i objekat broj 2, gabaritne površine 73,00 m², vlasništvo Dragoslava Čurovića u obimu prava 1/1, potes Kličevo, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put..

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-202 od 12.04.2024. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokaciju za izvođenje radova na izgradnji pomoćnog objekta – ostave, na katastarskoj parceli broj 518/24 KO Kličevo nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – ulicu u naselju Ul. Školska X (na katastarskoj parceli broj 4292 KO Kličevo).

Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ostave, na katastarskoj parceli broj 518/24 KO Kličevo povezana je sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Školska X. Ul. Školska X (na katastarskoj parceli broj 4292 KO Kličevo upisanoj u LN 2504 KO Kličevo u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 319 u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15)".

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ostave, na katastarskoj parceli broj 518/24 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Školska X".

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" doo Nikšić iz Nikšića, april. 2024. godine, da k.p. 518/24 KO Kličevo, svojina Čurović Dragoslav, čini lokaciju za izgradnju površine 608,00 m². Prilaz lokaciji je obezbjeđen preko 4292 KO Kličevo(LN 2504), koja je u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenaj – ulice, tačnije preko ulice Školska X.

Dostavljena je saglasnost broj OV br. 3211/2024 od 10.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića kojom Bačović Branka kao vlasnica katastarske parcele 518/12 KO Kličevo, daje saglasnost Čurović Dragoslavu da može na svojoj katastarskoj parceli broj 518/24 KO KLičevo, izgraditi pomoćni objekat na udaljenosti manjoj od dozvoljene od zajedničke granice parcela.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta 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 je 2,0 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost P+1+Pk;
- Maksimalni idenks izgrađenosti je 0,8; (u skladu sa koeficijentima)
- 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;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke/ katastarske parcele.
- površina parcela 608,00 m².

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):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice;
- Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.;
- Izuzetno, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;
- Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).;
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m;
- Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata;
- Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se

određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – ostave u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni 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: objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu.

Projektant je predvidio da se izvode novi zidovi i pomoćni objekat je odvojen dilatacijom od postojećeg stambenog objekta, tako da je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu.

Projektant je projekat prilagodio postojećim objektima u okruženju kako po pitanju arhitektonskog oblikovanja tako i po pitanju materijalizacije, a sve u cilju dobijanja jedinstvenog izgleda naselja.

- Objekat je na jednoj strani postavljen na udaljenosti manjoj od dozvoljene od susjedne parcele, ali je priložena saglasnost vlasnika susjedne parcele.

- Jedan od primarnih pravaca u oblikovanju objekata je uklapanje savremenog arhitektonskog izraza sa ambijentalnim karakterom okruženja.

- Objekat je projektovan sa jasno riješenom koncepcijom razvijenom u horizontalnom i vertikalnom smislu.

- Gabariti objekta, kao i njegov volumen, jasno odražavaju unutrašnju organizaciju prostora, odnosno pripadnost istim programskim grupama- planirane su tri ostave.

- Korišćenje različitih materijala za obradu fasada doprinosi tome da se objekat u cjelosti uklapa u svoje okruženje.

- Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama pomoćnog objekta.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,22 - uključujući i postojeće objekte na k.p. 518/24 KO Kličevo (ostvorena - projektovana zauzetost osnove pomoćnog objekta iznosi $29.09 \text{ m}^2 + 105,00 \text{ m}^2$ koliko iznosi površina postojećih objekata - $32,00 \text{ m}^2 + 73,00 \text{ m}^2$)

- projektovani indeks ozgrađenosti iznosi 0,22 – uključujući i postojeće objekte na k.p. 518/24 KO Kličevo (ostvorena - projektovana BRGP pomoćnog objekta – ostave iznosi $29.09 \text{ m}^2 + 105,00 \text{ m}^2$ koliko iznosi BRGP postojećih objekata - $32,00 \text{ m}^2 + 73,00 \text{ m}^2$)

- spratnost je P,

- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu - ostavi je 2,60 m

Konstruktivni sistem slijedi u potpunosti arhitektonsko funkcionalne zahtjeve sadržaja objekta. Glavni konstruktivni sistem objekta je zidani sistem. Krovnu konstrukciju čini kosa drvena konstrukcija, nagiba 26° i sa crijepom kao pokrivačem, a sve u skladu sa projektom konstrukcije. Temeljni dio objekta je armirano-betonski.

Materijali predviđeni za gradnju:

1. ARMIRANI BETON: temelji, stubovi, AB zidovi, vijenci...
2. OPEKARSKI PROIZVODI: fasadni zidovi, krovni pokrivač...
3. DRVO: Krovna konstrukcija

FASADA: Za obloge fasadnih zidova predviđena je neventilisana termo fasada (DEMIT). Materijalizacija i obrada fasade je u svemu prema projektom zadatku sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Primijenjen je dekorativni zaribani maltera – bavalit u tonu postojećeg stambenog objekta uz koji se formira pomoćni predmetni objekat – ostava.

VANJSKA STOLARIJA I BRAVARIJA: Vanjska stolarija (prozori, vrata) predviđeni su da se rade od PVC profila bijele boje, zastakljenih termo izolirajućim staklenim paketom 6+12+4 mm. Svi profili od kojih će biti izrađene fasadne pozicije su sa prekinutim termičkim mostom. Sva prozorska i vratna krila su snabdjevene adekvatnim okovom za otvaranje i zatvaranje krila, kvakama i bravama sa ključevima. KROV: Krov je projektovan kao dvovodan, sa svim neophodnim slojevima hidro i termo izolacije i crijepom kao završnim pokrivačem. ODVODNJAVANJE: Projekat predviđa zaštitu svih slabih mjesta na objektu limom odgovarajućeg kvaliteta i boje. Limarija podrazumeva izradu: horizontalnih oluka, olučnih cijevi, solbanka, vjetar lajsni, okapnica, opšivki i sl. a koji će svi biti izvedeni od plastificiranog lima. Kišnica se olučnim cijevima odvodi sa objekta i slobodno sliva na zelene površine.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Čurović Dragoslava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ostave na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela 518/24 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 07-350-350-72 od 25.03.2024. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-202 od 12.04.2024. 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.

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 investitoru Čurović Dragoslavu iz Nikšića na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – ostave na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela 518/24 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, projektovanog od strane „KAT“ DOO 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 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 Čurović Dragoslav,
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a