



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 193

Nikšić, 27.08.2024. 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 Dumnić Stanislavke iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, oko katastarske parcele broj 620 KO Nikšić 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 **Dumnić Stanislavki iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izgradnje pomoćnog objekta – ograde - tip 5, oko katastarske parcele broj 620 KO Nikšić u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-752 od 11.07.2024. godine i mišljenja UP/Io 07-350-752/1 od 23.08.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-752 od 11.07.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato 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: 20-361-193 od 12.08.2024. godine, investitor Dumnić Stanislavka iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za promjenu stanja u prostoru – izgradnju pomoćnog objekta-ograde, oko katastarske parcele broj 620 KO Nikšić 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 07-350-752 od 11.07.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-752/1 od 23.08.2024. 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 „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nišića, 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).

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

- kat. parcele broj 620, koju čini: zemljište ispod porodične stambene zgrade površine 98,00 m², zemljište ispod pomoćne zgrade površine 16,00 m², po kulturi dvorište površine 500,00 m² i po kulturi livada 1. klase površine 117,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 915 KO Nikšić, potes Rastoci, kao svojina Dumnić Stanislavke u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-549 od 19.07.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na katastarskoj parceli broj 620 KO Nikšić na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Partizanski put, navedeno je:

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na katastarskoj parceli broj 620 KO Nikšić nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – Ulice Partizanski put.

Ul. Partizanski put (na katastarskoj parceli broj 4547/1 KO Nikšić, upisana je u LN 764 KO Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 224. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 36/15)“.

Mjesto i način priključenja: "Lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na katastarskoj parceli broj 620 KO Nikšić, priključiti preko postojećeg priključka – kapije širine 5,0-07,0 m, preko trotoara (preko oborenih ivičnjaka) na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Partizanski put.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 620 KONikšić, nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
 - Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
 - Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
 - Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
 - Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
 - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
 - Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;
 - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
 - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
 - Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).
- Površina parcele na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta-ograde iznosi 791,00 m²;

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.
 - Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

U mišljenju UP/Io 07-350-752/1 od 23.08.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-752 od 11.07.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GURa Nikšić Opštine Nikšić, gdje se nalazi zona SMG – stanovanje malih gustina za koju je došlo do promjene koeficijentata zauzetosti sa 0,40 na 0,30, dok su ostali parametri ostali nepromjenjeni za stambene objekte.

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).

U idejnom rješenju pomoćnog objekta ograde, dostavljen je Zapisnik o izvršenom uviđaju za obavljene geodetske radove – Obnova granica parcele, sa skicom snimanja urađena od strane firme "GEOKOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića.

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, a kako je i propisano u urbanističko tehničkim uslovima navedeno je:

Planirana izgradnja ograde unutar granica katastarske parcele 620 KO Nikšić - prema ulici Partizanski put sa zapadne strane te prema susjednim parcelama u dijelu gdje ograda već ne postoji.

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

Planirana ograda je prozirna, ukupne visine do 1,50m, izrađena od panelne mreže ili pletene žice sa metalnim stubovima i betonskim temeljima.

Temelji ograde se izvode kao temelji samci sa prethodnim iskopom I pripremom za betoniranje. Betoniranje izvoditi betonom MB 30, sa istovremenom ugradnjom metalnih stubova fi50mm na

jednakom razmaku od približno 2,5m.

Gornji, transparentni dio ograde se izrađuje od panelne mreže ili pletene žice visine 120-150cm, sa zatezanjem preko metalnih stubova.

Kapija se izrađuje od čeličnih kutijastih profila 60x40x3mm sa ispunom kao i ograda i sa pratećom opremom za kapije ovoga tipa - šarkama i bravom.

PLETENA OGRADA Karakteristike I način postavljanja: Njihova najvažnija karakteristika je prilagodljivost svim vrstama terena. Kako bi se povećala čvrstoća, mora se upotpuniti postavljanjem zateznih žica. Mreže su međusobno povezane čvorovima. Ograda je prozirna. Pletivo je izrađeno od pocinčane žice. Pocinčano pletivo je debljine žice 2mm, otvor okna 60x60 mm i standardne visine. Stubovi se postavljaju na svakih 2.5 m.

PANELNA OGRADA Tehničke specifikacije i osobine panelnih sistema: • Proizvedene su elektrootpornim načinom zavarivanja žice • Žica je prečnika $\phi 4,5$ mm i $\phi 4,0$ mm. Otvor okca je 200x50 mm. • Paneli su pocinčani nakon zavarivanja, što garantuje visoku korozionu otpornost na zavarene spojeve a samim tim i dugotrajnost proizvoda. • Plastiifikacija elektrostatskim poliester prahom u kombinaciji sa pocinčavanjem predstavlja idealan oblik zaštite to osigurava garanciju 10 godina. • Spojni elementi su urađeni od visokokvalitetne plastike otporne na vremenske uticaje.

Na dijelu ograde prema ulici se u skladu sa izdatim saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-549 od 19.07.2024. godine planira postavljanje kombinovane kolsko pješačke kapije irine cca 6,0m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Dumnić Stanislavke iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za promjenu stanja u prostoru – izgradnje pomoćnog objekta – ograde - tip 5, oko katastarske parcele broj 620 KO Nikšić, izgradnju pomoćnog objekta-ograde oko katastarske parcele broj 620 KO Nikšić 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 07-350-752 od 11.07.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-752/1 od 23.08.2024. 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 Dumnić Stanislavki iz Nikšića, na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izgradnje pomoćnog objekta – ograde - tip 5, oko (unutar) katastarske parcele broj 620 KO Nikšić - prema ulici Partizanski put sa zapadne strane te prema susjednim parcelama u dijelu gdje ograda već ne postoji, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ 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 Dumnić Stanislavka,
- 1 x „ARHILINE“ DOO N
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a