



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-127

Nikšić, 28.09.2023. 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), 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 Erbez Mirjane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde - tip 5, projektovane na lokaciji Polje u Rastovcu, koju čine katastarske parcele broj 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, oko katastarskih parcela broj 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, 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 **Erbez Mirjani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji Polje u Rastovcu, oko katastarskih parcela 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, 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 07-350-600 od 03.08.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-127 od 22.09.2023. godine, Erbez Mirjana iz Nikšića, podnijela 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 Polje u Rastovcu, koju čine katastarske parcele broj 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, 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 07-350-600 od 03.08.2023. 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 „STUDIO STRUKTURA“ 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 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, 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 1630, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 2843,00 m² i njiva po kulturi 2. klase, površine 948,00 m²
- kat. parcele 1631, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 1666,00 m²
- kat. parcele 1632, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 1838,00 m²
- kat. parcele 1633, koju čini njiva po kulturi 2. klase, površine 2350,00 m² i njiva po kulturi 3. klase, površine 1380,00 m²

svojina preduzetnik Erbez Mirjana izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, u obimu prava 1/1, upisana u list nepkretnosti broj 1032 KO Rastovac, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se navedene kat parcele nalaze u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG) i poljoprivredno zemljište – obradive površine

(PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40,
- indeks izgrađenosti 0,80,
- dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti
 - dozvoljena spratnost P+1+Pk,
 - minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice,
 - od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.,
 - 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, 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.
- 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.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-484 od 23.08.2023. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokaciju za radove na izgradnji pomoćnog objekta - ograde, na katastarskim parcelama 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parcel broj 3407 KO Rastovac.

Kat. parcela 3407 KO Rastovac, koja je upisana u listu nepokretnosti br. 963 KO Rastovac, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi. – mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta - ograde, na katastarskim parcelama 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka (kapije širine 5,00 do 7,00 m) na nekategorisani lokalni put u opštoj upotrebi na katastrskoj parceli broj 3407 KO Rastovac.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “MIDIS CO” DOO Nikšić iz Nikšića, avgust 2023. godine, kojom potvrđuje da predmetnu lokaciju vlasništva preduzetnika Erbez Mirjane, u obimu prava 1/1, čini: 1630 KO Rastovac u površini od 3791,00 m², 1631 KO Rastovac u površini od 1666,00 m², 1632 KO Rastovac u površini od 1838,00 m², 1633 KO Rastovac u površini od 3730,00 m², sve iz lista nepkretnosti broj 1032 KO Rastovac, što čini ukupnu površinu predmetne lokacije od 11025,00 m².

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 3407 KO Rastovac (svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić), upisana u listu nepokretnosti br. 963 KO Rastovac, po kategoriji putevi – nekategorisani putevi.

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, 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 (situacija, broj priloga 1.) idejnog rješenja prikazano je da se ograda gradi sa unutrašnje strane regulacione linije.

U tehničkom opisu je navedeno: Projektno rješenje, jeste podizanje transparentne, prozirne ograde duž cijelih katastarskih parcela. Prozirna, metalna ograda se postavlja sa unutrašnje strane parcela, koje su u vlasništvu Investitora-preduzetnika Erbez Mirjane. Ograda se postavlja u skladu sa izdatim UTU tj. sa unutrašnje strane svoje parcele, prateći bočni pravac puta a ne granicu parcele, jer je manji dio bočnog puta u vlasništvu investitora, samim tim se ne narušava i ne kvari postojeći izgrađeni put.

Planirano je postavljanje metalnih stubova, ukopanih u zemlju na koje se kači, metalna prozirna mreža. Ograda koja se postavlja je visine h=160cm. Planirana je jedna kapija za ulaz automobila i pješačka širine 5,00 m. Ograda je riješena kao sistem metalnih stubova od kutijastih profila 50x50mm, koji se ukopavaju u zemlju na rastojanju od 3m, na koje se pričvršćuje metalna prozirna mreža

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 Erbez Mirjane 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 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, potes Polje, 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 07-350-350-600 od 03.08.2023. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-484 od 23.08.2023. 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 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 Erbez Mirjani iz Nikšića na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji Polje u Rastovcu, oko katastarskih parcela broj 1630, 1631, 1632, 1633 KO Rastovac, 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 „STUDIO STRUKTURA“ 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 Erbez Mirjana,
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić, ul. Jola Piletića bb, stan 602, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a