



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-72/2

Nikšić, 25.07.2023. 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 gradjenju 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 „GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde – tip 5, na lokaciji Humci, koju čine katastarske parcele broj 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, 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 **„GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje za promjenu stanja u prostoru - izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde – tip 5, na lokaciji Humci, koju čine katastarske parcele broj 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, 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 07-350-398 od 29.05.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-72 od 04.07.2023. godine, „GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za promjenu stanja u prostoru – za raodove na izvođenju podizanja pomoćnog objekta – ograde – tip 5, na lokaciji Humci, koju čine katastarske parcele broj 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, projektovane oko katastarskih parcela broj 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, 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 07-350-398 od 29.05.2023. 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 državno arhitekta, kjoji 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 „AG infoplan“ d.o.o. Nikšić p.j. „AC&MMEngineering“ 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 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, 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 podizanje pomoćnog objekta - ograde sastoji se od:

- kat. parcele 2996/2, koju čini dvorište površine 82,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom zgradom u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu privredi – broj zgrade 1, gabaritne površine 180,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 4732/2, koju čini građevinska parcela površine 273,00 m<sup>2</sup>, svojina su „GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4252 K.O. Nikšić, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Investiciono razvojnog fonda Crne Gore za kat. parcele 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Investiciono razvojnog fonda Crne Gore broj 0503-17021-6017-23/1 od 19.07.2023. godine, kojom se daje saglasnost za izgradnju pomoćnog objekta - ograde, na katastarskim parcelama 2996/2 i 4732/2 evidentiranim u Listu nepokretnosti 4252 K.O. Nikšić.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi broj OV 7559/2023 od 25.07.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše kojom Miljanić Pero kao ovlašćeni zastupnik za “MINIKO” DOO Nikšić, daje saglasnost da „GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić, može izgraditi - podići pomoćni objekat – tip 5 (ogradu) da visine 3,0 m., na k.p. 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEOKOMPAS" DOO Nikšić, od 11.07.2023. godine, da predmetne kat. parcele broj 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, (svojina GREEN-PEN-M" d.o.o. Nikšić, po LN 4252 – prepis) čini lokaciju. Prilaz lokaciji je obezbjeđen preko parcele 2994 KO Nikšić (vlasništvo Crna Gora – Opština Nikšić) po kategoriji dvorište.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-298 od 13.06.2023. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za promjenu stanja u prostoru – izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde – tip 5., na kat. parcelama 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, nalazi se pored ulice u naselju Ul. Rifata Burđevića ( na k.p. 4565 KO Nikšić). Lokacija je asobraćajno povezana sa Ul. Rifata Burđevića preko pristupne saobraćajnice (2994 KO Nikšić), svojina Crne Gore sa pravom raspolaganaj Opštine Nikšić.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija promjene stanja u prostoru – izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde – tip 5., na kat. parcelama 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, priključiti preko postojećeg izgrađenog priključka na pristupnu saobraćajnicu (katastarska parcela broj 2994 KO Nikšić).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40,
- indeks izgrađenosti 1,20,
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk (max),
- minimalna površina nove urb. parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m<sup>2</sup>;
- 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
- površina parcela 535,00 m<sup>2</sup>.

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 ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje (prema Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).
- Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,60 m.
- 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.
- 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.
- 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.

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, 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 grafičkom prilogu (situacija, broj priloga 3.) idejnog rješenja prikazano je da se ograda gradi sa unutrašnje strane regulacione linije. Ograde su isprojektovane tako da su svojom vanjskom stranom postavljene na granice građevinske parcele, što je prikazano na crtežu broj 3 (SITUACIJA-osnova ograde)

Planirana ograda sa sjeverne, južne i zapadne strane parcele su netransparentne, visine 2m, građene od ab sokla širine 20cm, ab stubova 20/20cm na jednakim razmacima i ispune između stubova zidom od betonskih blokova debljine 15cm. Ograda sa istočne strane je transparentna, visine 160cm, građena od ab sokla širine 20cm, ab stubova 20/20cm na jednakim razmacima i spune između ab stubova od metalnih ograda izrađenih od kutijastih profila 50/50/3mm i pljosnatog gvožđa 50/3mm. Od istih kutijastih profila i pljosnatog gvožđa izrađuju se dvije klizne, kolske kapije i pješaka kapija.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta – ograde – tip 5, na lokaciji Humci, koju čine katastarske parcele broj 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, projektovane oko katastarskih parcela broj 2996/2 i 4732/2, upisanim u LN 4252 KO Nikšić, svojina „GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić, 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 07-350-398 od 29.05.2023. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-298 od 13.06.2023. godine, i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. D  
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 „GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno  
rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju pomoćnog objekta - ograde, tip 5,  
na lokaciji Humci, koju čine katastarske parcele broj 2996/2 i 4732/2 K.O. Nikšić, 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 „AG infoplan“ d.o.o. Nikšić p.j.  
„AC&MMEngineering” 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 „GREEN-PEN-M“ d.o.o. Nikšić, Školska bb, Nikšić
- 1 x „AG infoplan“ p.j. „AM&MM Engineering“ d.o.o, Ul. Milovana Pekovića P+5/60, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a