



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-207

Nikšić, 06.09.2024. 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 JU OŠ “DUŠAN BOJOVIĆ” ŽUPA iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – kotlarnice – tip 4, na lokaciji potes Župa, koju čini katastarska parcela 531 KO Dučice, zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **JU OŠ “DUŠAN BOJOVIĆ” ŽUPA iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – kotlarnice – tip 4, na lokaciji potes Župa, koju čini katastarska parcela 531 KO Dučice, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 07-350-931 od 27.08.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-207 od 03.09.2024. godine, JU OŠ “DUŠAN BOJOVIĆ” ŽUPA iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – kotlarnice – tip 4, na lokaciji potes Župa, koju čini katastarska parcela 531 KO Dučice, 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 07-350-931 od 27.08.2024. 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 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 „V PROJEKT“ 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 531 KO Dučice, nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirano izvođenje radova na podizanju pomoćnog objekta - kotlarnice sastoji se od:

- kat. parcele 531, koju čini dvorište površine 28511,00 m² i kuća i zgrada površine 1902,00 m² upisana u posjedovni list broj 220 KO Dučice - prepis, kao posjedništvo Države Crne Gore u obimu prava 1/1, sa zabilježkom u rubrici primjedbe Raspodjela Vlada Crne Gore upravljanje JU OŠ DUŠAN BOJOVIĆ, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Parcela se nalazi između puta za Morakovo i puta za Dučice u mjesnom centru Mijolje Polje.

Investitor je doistavio u papirnoj formi saobraćajno tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije, izdate od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-687 od 04.09.2024. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-687 od 04.09.2024. godine za radove na izgradnji pomoćnog objekta – kotlarnice – tip 4, , na katastarskoj parceli broj 531 KO Dučice, na lokalni put – L-4 Viljajin most – Mačak (raskrsnica sa lokalnim putem L-1), propisano je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji na izgradnji pomoćnog objekta – kotlarnice – tip 4, , na katastarskoj parceli broj 531 KO Dučice, nalazi se u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), pored lokalnog puta – L-4 Viljajin most – Mačak (raskrsnica sa lokalnim putem L-1).

Lokalni put – L-4 Viljajin most – Mačak (raskrsnica sa lokalnim putem L-1) na k.p. 502 KO Dučice upisana u PL

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji na izgradnji pomoćnog objekta – kotlarnice – tip 4, , na katastarskoj parceli broj 531 KO Dučice, priključiti preko postojećeg priključka na lokalni put – L-4 Viljajin most – Mačak (raskrsnica sa lokalnim putem L-1).

Uvidom u Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela 531 KO Dučice nalazi u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište i centar naselja, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

UREĐENJE CENTRALNIH DJELOVA NASELJA

- Centralni dio naselja je područje sa koncentracijom postojećih objekata i predstavlja dio građevinskog zemljišta.
- Predviđena je izgradnja potrebnih društvenih i komercijalnih sadržaja (prosvjeta, zdravstvo, kultura, privreda, trgovina i sl.), uz zadržavanje postojećih lokacija pojedinih objekata sa ovakvim sadržajima.
- Pretežna namjena je stanovanje male gustine SMG. Potrebna stimulacija povećanja kvaliteta stanovanja rekonstrukcijom postojećih objekata, naročito u zoni užeg i šireg naseljskog centra.
- Važno je očuvanje kvalitetnih naslijeđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza, vrijednih ambijenata.
- Primjenjivati uslove koji hendikepiranim osobama omogućavaju kretanje, snalaženje, boravak u prostoru.
- Dozvoljava se rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata radi obavljanja tercijarnih djelatnosti, ako mogu da zadovolje normative za ovakvu vrstu objekata i ne ugrožavaju susjedne objekte.
- Mogu se graditi objekti turističke ponude u vidu seoskog smještaja. Objekti i kompleksi za smještaj turista treba da budu arhitektonski – oblikovno maksimalno u skladu sa okruženjem i pejzažom. Obezbijediti rekonstrukciju u određenom roku objekta motela ili uklanjanje.
- Poželjno je povećanje gustine naseljenosti i koncentrisana izgradnja u cilju sprječavanja daljeg širenja građevinskog područja, zaštite poljoprivrednog zemljišta i smanjenja troškova infrastrukturnog opremanja.
- Javne površine štititi kao u urbanim sredinama. Obavezna je zaštita graditeljskog nasljeđa.
- Postojeću saobraćajnu mrežu, kao osnov razvoja, osposobljavati za nesmetan motorni saobraćaj (od automobila do traktora i kamiona).
- U svakom objektu omogućiti komunalni standard (sigurno snabdijevanje električnom energijom, vodom i savremene telekomunikacione veze).
- Komunalne objekte urediti poštujući higijenske standarde i navike stanovništva.
- površina parcele 30413,00 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 (suteran).;
 - 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).

Tip 4 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke biojame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahte, *kotlarnice*, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i fotonaponski paneli za proizvodnju el. energije iz obnovljivih izvora do 10 kW, na krovu osnovnog, odnosno drugog pomoćnog objekta.

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

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, 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.

Planirani pomoćni objekat nalazi se na KP 531, KO Dučice, Župa Nikšićka, opština Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Nikšić, a koja se nalazi u okviru dvorišta školskog objekta, u neposrednoj blizini fiskulturnog bloka škole. Škola se nalazi u Župi Nikšićkoj, u naselju Dučice, uz glavni putni pravac od Nikšića prema Župi.

Objekat ima jednostavnu, klasičnu pravougaonu formu sa jednovodnim krovom, sa Ovaj oblik krova osigurava brzo, efikasno i kvalitetno izvođenje predmetnog objekta. Objekat je oivičen trotoarskim prostorom u širini od 60cm.

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

Kako Odlukom 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), planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2, 4 i 5 se ne primjenjuju, tako da ni UTU nisu definisani parametri zauzetosti i izgrađenosti objekta, već samo spratnost (P) - prizemlje, te stoga predmetni objekat nema tabelarnu definiciju indeksa parcele i objekata.

Međutim zbog površin parcele i postojećeg stepena izgrađenosti na parceli, konstatuje se da su koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti mnogo manji od dozvoljenih koji se primjenjuju za stanovanje male gustine SMG.

ostvarena - projektovana zauzetost osnove pomoćnog objekta – kotlarnice iznosi 40,25 m².
ostvarena - projektovana BRGP pomoćnog objekta – kotlarnice iznosi 40,25 m².

- spratnost je P,
- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu - kotlarnice je 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev JU OŠ "DUŠAN BOJOVIĆ" ŽUPA iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje izgradnje pomoćnog objekta – kotlarnice – tip 4, na lokaciji potes Župa, koju čini katastarska parcela 531 KO Dučice, 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 07-350-931 od 27.08.2024. godine., kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-202 od 04.09.2024. 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 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 JU OŠ "DUŠAN BOJOVIĆ" ŽUPA iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – kotlarnice – tip 4, na katastarskoj parceli 531 KO Dučice, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane „V PROJEKT“ 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 JU OŠ "DUŠAN BOJOVIĆ"

1 x „V PROJEKT“ doo Nikšić, Široka ulica broj 24, NIKŠIĆ

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a