



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 338

Nikšić, 24.01.2025. 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 Novaka Joksovića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji Krstače, koju čine katastarske parcele broj 1998 i 2000/1 KO Vir 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 **Novaku Joksoviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji potes Krstače, koju čine katastarske parcele broj 1998 i 2000/1 KO Vir u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“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 od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1225 od 26.11.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-338 od 31.12.2024. godine, investitor Novak Joksović iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji Krstače, koju čine katastarske parcele broj 1998 i 2000/1 KO Vir u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1225 od 26.11.2024. 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 „Arterija studio“ d.o.o. 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).

Kat. parcele broj 1998 i 2000/1 KO Vir, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 1998 koju čini po kulturi pašnjak 5. klase, površine 234,00 m²
- kat. parcela broj 2000/1 koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 1469,00 m²

upisane su u list nepokretnosti broj 609-prepis, potes Krstače, od 05.12.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-13995/2024, , kao svojina Novaka Joksovića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1065 od 17.12.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na katastarskim parcelama broj 1998 i 2000/1 KO Vir, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1996 KO Vir, navedeno je:

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na na katastarskim parcelama broj 1998 i 2000/1 KO Vir, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1996 KO Vir.

Katastarska parcela broj 1996 KO Vir upisana je u LN 63 KO Vir u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

Mjesto i način priključenja: “Lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta-ograde, na katastarskim parcelama broj 1998 i 2000/1 KO Vir, priključiti preko jednog priključka , preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1996 KO Vir.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta “Geo-kompas” d.o.o. iz Nikšića, od oktobra 2024. godine, kojom utvrđeno da predmetne parcele čine lokaciju za izgradnju pomoćnog objekta – ograde. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeden preko katastarske parcele 1996 KO Vir (vlasništvo Crna Gora svojina, raspolaganje Opština Nikšić), pokulturi Nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1998 i 2000/1 KO Vir, nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim 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).

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.
- Površina parcele na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta-ograde iznosi 1703,00 m²;

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).

- Ukupna visina ograde (vrh stuba) _____ 1,60 m

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

Prema zahtjevu investitora projektovan je pomoćni objekat – ograda, na lokaciji Krstače, koju čine katastarske parcele broj 1998 i 2000/1 K.O. Vir, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opština Nikšić – Generalna urbanistička razrada.

Ograda svojim oblikom prati samu granicu parcele, tako da je pravilnog oblika. Ograda je tretirana u zavisnosti od njene pozicije, odnosno da li se nalazi u dijelu prema javnim površinama, ili prema susjednim urbanističkim parcelama.

Ograda se sastoji iz dva dijela – zatvorenog dijela koji je od armiranog betona. Dimenzija zatvorenog dijela je 20*50cm od kote terena. Transparentni dio se sastoji od stubova i panelne mreže. Stubovi se ankerišu direktno za AB zid i dimenzija su 50*50*1550mm. Stub je potrebno da ima anker ploču kako bi se pričvrstio za AB zid. Panelna mreža je dimenzija 1530*2000mm. Stubovi i mreža moraju biti plastificirani radi sprječavanja korozije.

Kapija je dimenzija 314*130cm, koja se nalazi na prilaznom putu. Sastoji se od čeličnih kutija, i podijeljena je u dva simetrična polja. Ram kapije je od čeličnih kutija 50*50mm, koje se spajaju varenjem. Nakon varenja zavareni dio je potrebno očistiti i izvrusiti kako spoj ne bi bio vidan. Ram jednog krila kapije se kači na prethodno pričvršćeni stub 50*50mm, pomoću šarki koje se postavljaju po vertikalnoj osi. Potreban broj šarki je 3 po visini. Unutrašnja ispuna je od čeličnih kutija 20*20mm, koje se postavljaju na međusobnom rastojanju od 10cm. Kapiju je potrebno tretirati sa odgovarajućim premazima protiv korozije, kao i odgovarajućom bojom po želji investitora.

napomena: Ograda je postavljena unutar granica predmetnih kat. parcela, tako da stubovi, soklo i temelj ograde i kapije se nalaze na parceli koja se ograđuje a koja je u vlasništvu investitora.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Novaka Joksovića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji Krstače, koju čine katastarske parcele broj 1998 i 2000/1 KO Vir u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1225 od 26.11.2024. 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.

Smjericama 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.

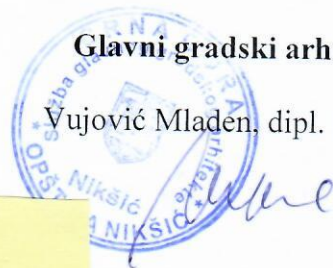
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Novaku Joksoviću iz Nikšića, na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izvođenja radova na podizanju - izgradnji pomoćnog objekta - ograde- tip 5, na lokaciji Krstače, koju čine katastarske parcele broj 1998 i 2000/1 KO Vir u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 Novaku Joksoviću, Nj
- 1 x „ARTERIJA STUDIO“
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spine predmeta, i
- 1 x a/a