



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-131

Nikšić, 23.05.2024. 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 gradjenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 Kilibarda Petra za davanje saglasnosti na idejno rješenje – izgradnje pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1565/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Rupe, 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 **Kilibarda Petru iz Nikšića** na idejno rješenje - izgradnje pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji potes Rupe, Bogetići, koju čini katastarska parcela broj 1565/2 KO Bogetići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-388 od 17.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-131 od 16.05.2024. godine, investitor Kilibarda Petar, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji potes Rupe, Bogetići, koju čini katastarska parcela broj 1565/2 KO Bogetići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-388 od 17.04.2024. 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.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „ARHILINE“ 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. parcela broj 1565/2 KO Bogetići, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja, sastoji se od:

- kat. parcele 1565/2, koju čini: po kulturi pašnjak 6. klase, površine 303,00 m², šuma po kulturi 6. klase, površine 501,00 m², dvorište površine 500,00 m², sa upisanom poslovnom zgradom u privredi, označene kao broj zgrade 1, površine u osnovi 93,00 m², pomoćnom zgradom, označene kao broj zgrade 2, površine u osnovi 20,00 m²

svojina je “Kastel Plus” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 305 KO Bogetići - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-307 od 07.05.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, na katastarskoj parceli broj 1565/2 KO Bogetići, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1563 KO Bogetići navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, na katastarskoj parceli broj 1565/2 KO Bogetići, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1563 KO Bogetići.

Kat. parcela broj 1563 KO Bogetići upisana je LN 328 KO Bogetići, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove izgradnji pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, na katastarskoj parceli broj 1565/2 KO Bogetići, priključiti preko putnog zemljišta, preko postojećeg priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1563 KO Bogetići.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 1565/2 KO Bogetići., nalaze u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne površine – drugo poljoprivredno zemljište (usitnjene parcele) i šumske površine (Š), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,25, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+Pk (max),
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcela 1417,00 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):

- Tip 1 pomoćni objekat koji čini funkcionalnu cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, drvarnice, ljetne kuhinje, portirnice, **objekti za radnike obezbjeđenja**, objekti za naplatu
- Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3.
- Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.
- Nadzemni pomoćni objekti postavlja, odnosno gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcelena udaljenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.
- Pomoćni objekat, može se graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;
- Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.
- Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata;
- Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren)
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

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).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – izgradnje pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji potes Rupe, Bogetići, koju čini katastarska parcela broj 1565/2 KO Bogetići, u okviru zadatih građevinskih linija, kao i projektovana spratnost objekta - P i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Cme Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,09 - uključujući i postojeće objekte na k.p. 1565/2 KO Bogetići (ostvorena površina pod objektom - pomoćnog objekta iznosi $8,40 \text{ m}^2$ + uključujući i postojeće objekte na k.p. 1565/2 KO Bogetići - $93,00 \text{ m}^2$ + $20,00 \text{ m}^2$)
- projektovani indeks izgrađenosti iznosi 0,09 – uključujući i postojeće objekte na k.p. 1565/2 KO Bogetići (ostvorena BRGP - pomoćnog objekta iznosi $8,40 \text{ m}^2$ + uključujući i postojeće objekte na k.p. 1565/2 KO Bogetići - $93,00 \text{ m}^2$ + $20,00 \text{ m}^2$)
- ostvorena BRGP $8,40 \text{ m}^2$,
- spratnost je P,
- Maksimalna svijetla visina prostorije u pomoćnom objektu - objektu za radnike obezbjeđenja je 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Kilibarda Petra iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji potes Rupe, Bogetići, koju čini katastarska parcela broj 1565/2 KO Bogetići, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-388 od 17.04.2024. 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 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.

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 Kilibarda Petru iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji potes Rupe, Bogetići, koju

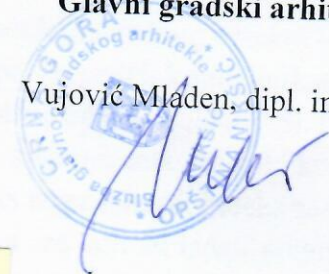
čini katastarska parcela broj 1565/2 KO Bogetići, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta 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 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 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Kilibarda Petar, U
- 1 x „ARHILINE“ doo
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a