



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-105

Nikšić, 31.08.2023. 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 Mitrović Dijane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje - za postavljanje pomoćnog objekta – namjene: objekat za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, na katastarskoj parceli broj 2242/4 KO Kličevo, Kličevo, 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 **Mitrović Dijana iz Nikšića**, **daje se saglasnost** na idejno rješenje - za postavljanje postavljanje pomoćnog objekta – namjene: objekat za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji Kličevo, koja se sastoji od katastarske parcele broj 2242/4 KO Kličevo, 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 07-350-556 od 10.07.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-105 od 23.08.2023. godine, Mitrović Dijana iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje pomoćnog objekta –objekat za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji Kličevo, koja se sastoji od katastarske parcele broj 2242/4 KO Kličevo, 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 07-350-556 od 10.07.2023. 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 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 za postavljanje pomoćnog objekta – namjene: objekat za smještaj radnika obezbjeđenja – tip 1, projektovanog od strane „ARHITEKTONIKA“ 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 2242/4 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu 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 postavljanje pomoćnog objekta – namjene: objekat za smještaj radnika obezbjeđenja, sastoji se od:

- kat. parcele 2242/4, koju čini pašnjak, po kulturi 2. klase, površine 362,00 m², svojina je Vujović Dejana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 2654 KO Kličevo, od 28. 08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-9026/2023, sa upisanim teretom - Hipoteka: Upis hipoteke u korist PRVE BANKE CG za katastarsku parcelu 2242/4, kao i kopisju plana parcele broja 917-310 od 28.08.2023. godine.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3438/2023 od 28.08.2023. godine, ovjerena od strane notara Perović Marinka, kojom Vujović Dejan u svojstvu vlasnika katastarske parcele broj 2242/4, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 2654 KO Kličevo, daje saglasnost Mitrović Dijani, da može izvoditi sve građevinske poslove na katastarskoj parceli broj 2242/4 KO Kličevo.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerenika PRVE BANKE CG broj 592 od 22.08.2023. godine, kojom se daje saglasnost za izvođenje radova na parceli 2242/4 upisanoj u listu nepokretnosti broj 2654 KO Kličevo, uz zadržavanje tereta na premetnoj parceli u korist Prve banke CG AD.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-394 od 08.08.2023. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na postavljanju pomoćnog objekta – objekat za radnike obezbjeđenja – tip 1, na kat. parceli broj 2242/4 KO Kličevo, nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Školska (k.p. 4290 KO Kličevo).

Na kat. parceli broj 2242/4 KO Kličevo, nalazi se pristupni put, od Ul. Školske do kat. parcele broj 2240 KO Kličevo.

Kat. parcela 2240 KO Kličevo, upisana u je u LN 392 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – skladište i dvorište.

Kat. parcela 4290 KO Kličevo, upisana u je u LN 1731 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na postavljanju pomoćnog objekta – objekat za radnike obezbjeđenja – tip 1, na kat. parceli broj 2242/4 KO Kličevo, priključiti na postojeći asfaltni pristupni put, koji služi kao prilaz parceli 2240 KO Kličevo, uz obavezu da se postojeći asfaltni prilazni put, koji služi za prilaz parceli 2240 KO Kličevo uz obavezu da se postojeći asfaltni prilazni put u širini od 5,50 m. ne smije zauzimati.

Revidovanim Glavni projektom – rekonstrukcija ulice “Školska” Kličevo, urađenim od strane Agencije za projektovanje i planiranje Opštine Nikšić, revidovanim od “RMA inženjering” doo Nikšić, na k.p. 2242/4 KO Kličevo, planiran je priključak na Ul. Školska sa tehničkim karakteristikama:

Širinom kolovoza 5,50 m i

Trotoarima sa obje strane u širini 1,50 m.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića, avgust 2023. godine, kojom potvrđuje da predmetna kat. parcela broj 2242/4 KO Kličevo, čini lokaciju za postavljanje pomoćnog objekta. Prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 4290 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, po kategoriji ulice.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2242/4 KO Kličevo, lokacija Čađalica, nalaze u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP- industrija i proizvodnja, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Dominatne djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno, servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinske pumpe i sl.;
- Dozvoljeni su i: objekti male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zanatski centri, manji uslužni objekti;
- Izuzetno se mogu dozvoliti sadržaji društvenih djelatnosti koji su u funkciji zadovoljavanja potreba zaposlenih i korisnika datog privrednog kompleksa;
- Ovim planom definisane površine za industriju i proizvodnju ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja;
- Svi objekti i sadržaji moraju biti u skladu sa odgovarajućim ekološkim propisima za datu djelatnost i principima održivog razvoja;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6, a spratnost P+2;

- Maksimalna visina objekata je 15m, osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- površina parcela 362,00 m².

Objekti za smještaj radnika obezbjeđenja – su pomoćni objekti koji se svrsatavaju u tip 1 na osnovu člana 2, stav 1, alineja 1, Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.

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, odzvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jenog pomopćnog 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 udalčenosti najmanje 2,0 m. od njene granice.

Pomoćni objekti tipa 1. i 3. mogu biti maksimalne spratnosti (prizemlje) P, a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran)

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 planirano postavljanje pomoćnog objekta –objekat za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji Kličevo, u okviru zadatih građevinskih linija, kao i projektovana spratnost objekta - P. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0.06 (ostvorena zauzetost pomoćno objekta iznosi 24,00

m²), indeks izgrađenosti 0,06 (ostvarena BGRP iznosi 24,00 m²), a spratnost je P. Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m, a ispoštovani su i osnovni uslovi i parametri koji navedeni u odredbama odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić. Isto tako ustanovljeno je da je obezbjeđen prolaz od saobraćajnog priključka definisanog projektom rekonstrukcije Ul. "Školska" do susjedne katastrske parcele br. 2240 K.O. Kličevo u širini 5,50 metara, a kako je i navedeno u sabračajno tehničkim uslovima broj 09-340-394 od 08.08.2023. godine (postojeći asfaltni prilazni put u širini od 5,50 m. ne smije zauzimati) – broj priloga 2 i 3. - šira situacija i uža situacija.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Mitrović Dijane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji Kličevo, koja se sastoji od katastrske parcele broj 2242/4, upisanoj u list nepokretnosti broj 2654 KO Kličevo, svojina Vujović Dejana, u obimu prava 1/1, 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 07-350-556 od 10.07.2023. 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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-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 Mitrović Dijani iz Nikšića, na idejno rješenje za postavljanje pomoćnog objekta – objekta za radnike obezbjeđenja – tip 1, projektovanog na lokaciji Kličevo, koja se sastoji od katastrske parcele broj 2242/4 KO Kličevo, u zahvatu 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 preduzeća „ARHITEKTONIKA“ 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), 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 Mitrović Dijana, Ul. Školska bb, Kličevo, Nikšić
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ doo Nikšić, Bulevar 13 jul broj 96, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a