



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 99/1

Nikšić, 06.09.2022. 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), 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 Bečanović Vlada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1846/11 KO Nikšić, lokacija Veliki Humak, 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 **Bečanović Vladu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1846/11 KO Nikšić, lokacija Veliki Humak, 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 07-350-178 od 07.04.2022. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-99/1 od 31.08.2022. godine, investitor Bečanović Vlado iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1846/11 KO Nikšić, lokacija Veliki Humak., 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 07-07-350-178 od 07.04.2022. 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 državnog arhitekta, koji 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 objekta projektovano od strane preduzeća „LISINA“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, 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 1846/11 KO Nikšić, nalazi 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 planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1846/11, koju čini livada 1. klase, površine 650,00 m<sup>2</sup> upisana u list nepokretnosti broj 4208 KO Nikšić, broj 103-919-5517/2022 od 20.06.2022.godine, kao svojina Bečanović Vlada, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, broj 09-340-222 od 04.05.2022. godine, stavka Mjesto i način priključenja, navedeno je “Lokacija za izgradnju stambenog objekta na k.p. 1846/11 KO Nikšić, priključiti preko k.p. 1846/1 KO Nikšić (preko putnog zemljišta), na opštinski put (u ulicu u naselju) – Ul. 18. Septembra.

- kat. parcele 1846/1, koju čini livada 1. klase, površine 4059,00 m<sup>2</sup>, upisana u list nepokretnosti broj 2681 KO Nikšić, broj 103-919-5516/2022 od 20.06.2022.godine, kao korišćenje Zeković Stanka, u obimu prava 1/1, sa upisanim opisom prava Službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade preko dijela k.p. br.1846/11, i to uz južnu i sjevernu granicu nepokretnosti, (poslužno dobro), u korist k.p. br.1846/11 (povlasno dobro), UZZ 1437/21 od 30.12.2021. godine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1846/11 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, 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, (maksimalna površina pod objektom 260,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina 780,00 m<sup>2</sup>)
- 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
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije 650,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0.30 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 194,22 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,30 (BRGP 194,22 m<sup>2</sup>), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bečanović Vlada iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1846/11, upisanoj u list nepokretnosti broj 4208 KO Nikšić, svojina Bečanović Vlada, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-178 od 07.04.2022. 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Bečanović Vladu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1846/11 KO 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, projektovanog od strane preduzeća „LISINA“ 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), 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 Bečanović Vlado, [REDACTED]
- 1 x „LISINA“ d.o.o. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a