



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 42

Nikšić, 13.04.2022. 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 Sekretarijata za investicije i projekte Opštine Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije tavanskog prostora stambene zgrade (potkrovlja) - lamele I i II, na kat. parcele broj 1799/10 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 54, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Opštini Nikšić daje se saglasnost na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije tavanskog prostora stambene zgrade (potkrovlja) - lamele I i II, na kat. parcele broj 1799/10 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP54, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune, 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 - 15 od 18.01.2021. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-42 od 08.04.2022. godine, Sekretarijat za investicije i projekte Opštine Nikšić, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru, rekonstrukcije tavanskog prostora stambene zgrade (potkrovlja) - lamele I i II, namjene stambene, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1799/10 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 54, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07- 350 - 15 od 18.01.2021. 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:

- smiernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14),



- 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 promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije tavanskog prostora stambene zgrade (lamele I i II) projektovano od strane Agencija za projektovanje i planiranje -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. parcele broj 1799/10 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), utvrđeno je da se kat parcela 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 dati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,50, spratnost objekata višeporodičnog stanovanja do P+4+Pk (max), minimalna površina nove urb. parcele za objekte višeporodičnog stanovanja 600,00 m<sup>2</sup>. Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele ja najmanje 1/4 visine objekta.

Ukupna površina UP54 prema DUP-u iznosi 2483,00 m<sup>2</sup> i sastoji se od katastarske 1799/10 KO Nikšić.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,37, indeks izgrađenosti 1,87, a spratnost je Po+P+3+Pk ( Ma). (ostvarena BGRP 923.35 m<sup>2</sup>).

Kat. parcele broj 1799/10 na kojoj je planirana promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije tavanskog prostora stambene zgrade (potkrovlja) - lamele I i II, namjene stambene, koju čini stambena zgrada gabaritne površine u osnovi površine 943,00 m<sup>2</sup> i zemljište oko objekta površine 1540,00 m<sup>2</sup>, bez zabilješke tereta i ograničenja, koja je svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava I/1 upisane u list nepokretnosti broj 2651 KO Nikšić..

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Opštine Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije tavanskog prostora stambene zgrade (lamele I i II), projektovanog na katastarskoj parceli broj 1799/10, iz lista nepokretnosti broj 2651 KO Nikšić, svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u u zahvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350 - 15 od 18.01.2021 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 DUP-a "Bistrica –izmjene i dopune" definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, 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 Opštini Nikšić, na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije tavanskog prostora stambene zgrade (potkrovlja) - lamele I i II, na kat. parcele broj 1799/10 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 54., u obuhvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), projektovanog od strane preduzeća Agencija za projektovanje i planiranje -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“ bro 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 Sekretarijatu za investicije i projekte Opštine Nikšić, OVDJE

1 x Agenciji za projektovanje i planiranje -Nikšić

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a