



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-20

Nikšić, 16.03.2023. 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), 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 Koprivice Strahinje iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP6 i dijelu urbanističke parcele UP5, koje pripadaju urbanističkom bloku UB14, a koje čine katastarske parcele broj 104/18 i 104/19 KO Nikšić, lokacija Rastoci, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl. list CG”-opštinski propisi 24/10) donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Koprivica Strahinji iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP6 i dijelu urbanističke parcele UP5, koje pripadaju urbanističkom bloku UB14, a koje čine katastarske parcele broj 104/18 i 104/19 KO Nikšić, lokacija Rastoci, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl. list CG”-opštinski propisi 24/10), 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 07-350-53 od 15.02.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-20 od 10.03.2023. godine, investitor Koprivice Strahinja iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP6 i dijelu urbanističke parcele UP5, koje pripadaju urbanističkom bloku UB14, a koje čine katastarske parcele broj 104/18 i 104/19 KO Nikšić, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl. list CG”-opštinski propisi 24/10), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-53 od 15.02.2023. 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 gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kojim 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 izgradnje stambenog objekta, projektovanog od strane preduzeća „ANGELINI“, D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 104/18 i 104/19 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“-opštinski propisi 24/10).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 104/18, koju čini građevinska parcela, površine 551,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 104/19, koju čini građevinska parcela, površine 273,00 m<sup>2</sup>

svojina je Koprivica Strahinje, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 4089 KO Nikšić, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10228/2022, od 11.11.2022. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja za predmetne parcele.

Uvidom u DUP „Rastoci 1“ („Sl. list CG“-opštinski propisi 24/10), utvrđeno je da se kat parcele 104/18 i 104/19 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je stanovanje malih gustina (SMG), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 329,60 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 1,00 (maksimalna bruto razvijena građevinska površina 824,00 m<sup>2</sup>),
- spratnost objekata porodičnog stanovanja Po+P+1+Pk (max),
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Rastojanje od bočne granice parcele - min. 3,0 m ako je ulaz sa strane ili 2,0 m ako nema ulaza
- Rastojanje od bočnog susjednog objekta - min. 4,0 m. ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi, a optimalno 1/2. visine većeg objekta
- Rastojanje od zadnje granice parcele - min. 3,0m., a optimalno 1/2 visine objekta

- površina urb. parcela: UP6 = 551,00 m<sup>2</sup>; UP5= 544,00 m<sup>2</sup>; a dio koji je u vlasništvu Koprivica Strahinje je ukupno : 273,00 m<sup>2</sup>, ukupna površina UP6 i dio UP5=824,00 m<sup>2</sup>.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP-a "Rastoci 1", moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom diljelu ili u prizemlju objekta) ili riješiti kao površinsko na parceli.

Dostavljen je elaborat parcelacije geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR" DOO Nikšić iz Nikšića od 18.10.2022. godine, za katastarsku parcelu 104/19 KO Nikšić ovjeren od strane Uprave za nekretnine; PJ Nikšić, kao i Rješenje broj 919-103-UPI-2770/2020 od 22.09.2020. godine, izdato od strane strane Uprave za nekretnine; PJ Nikšić, kojom se dozvoljava promjena na nepokretnosti u katastarskom operatu za katastarsku parcelu broj 104/19 - građevinska parcela površine 544,00 m<sup>2</sup>, upisuje kao novo stanje na k.p. 104/19 – građevinska parcela površine 273,00 m<sup>2</sup> i k.p broj 104/30 građevinska parcela površine 271,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,32, (ostvarena površina pod objektom 263,62 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,32, (ostvarena BRGP 263,62 m<sup>2</sup>),
- spratnost je P
- površina urbanističke parcele UP6 i dijela urbanističke parcele UP5 na koju se računaju koeficijenti je 824,00 m<sup>2</sup>
- površina dijela urb. parcele UP5 kojoj pripada. k. p.104/19 KO Nikšić = 273,00 m<sup>2</sup>.
- površina urbanističke parcele UP6 koj se satoji od k.p. 104/18 KO Nikšić =551,00 m<sup>2</sup>

Prije podnošenja prijave radova Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, neophodno je dostaviti saglasnost vlasnika katastarske parcele koja ulazi u sastav predmetne urbanističke parcele – UP5 – UB14.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Koprivice Strahinje iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP6 i dijelu urbanističke parcele UP5, koje pripadaju urbanističkom bloku UB14, a koje čine katastarske parcele broj 104/18 i 104/19 KO Nikšić, iz lista nepokretnosti broj 4089 KO Nikšić, svojina Koprivica Strahinje, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl. list CG"-opštinski propisi 24/10), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-53 od 15.02.2023. 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 DUP-a "Rastoci 1" definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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.

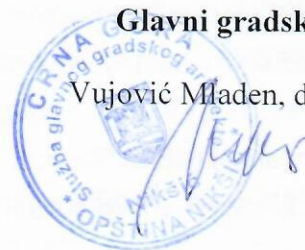
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Koprivice Strahinja, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP6 i dijelu urbanističke parcele UP5, koje pripadaju urbanističkom bloku UB14, a koje čine katastarske parcele broj 104/18 i 104/19 KO Nikšić KO Nikšić, lokacija Rastoci, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl. list CG"-opštinski propisi 24/10), projektovanog od strane preduzeća „ANGELINI“, D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 Koprivice Strahinja, [REDACTED]

1 x „ANGELINI“, D.O.O., [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a