



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-91

Nikšić, 22.07.2022. 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 Mijanović Dražena iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 1157 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP70, lokacija – Stara Varoš, u zahvatu DUP a “Stara Varoš – centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18) donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Mijanović Draženu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 1157 KO Nikšić, lokacija – Stara Varoš, koja čini dio urbanističke parcele UP70, u zahvatu DUP-a “Stara Varoš – centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), 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 07-350-822 od 28.10.2021. godine.

Ovim se poništava saglasnost na idejno rješenje UP/Io broj: 20-361-50 od 04.05.2021. godine za izgradnju individualnog stambenog objekta, od strane službe glavnog gradskog arhitekta.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-91 od 18.07.2022. godine, investitor Mijanović Dražen, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u partituri otvora na fasadi, pa je samim tim je i promjenjen spoljni izgled objekta, kao i da je građevinska linija prema susjednoj katastarskoj parceli 1153 KO Nikšić (UP71) promjenjena, odnosno planirani objekat od zadnje granice parcele (građevinska linija prema susjedim parcelama) je na manjoj udaljenosti od 2,00 metra, uz prethodno pribavljenu saglasnost vlasnika navedene kat. parcele.

Vlasnik kat. parcele 1157 KO Nikšić, na kojoj je planiran stambeni objekat i vlasnik kat. parcele 1153, prema kojoj je došlo do pomjeranja lokacije objekta je Mijanović Dražen.



Aktom broj UP/Io broj: 20-361-91 od 18.07.2022. godine, investitor Mijanović Dražen iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 1157 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP70, u zahvatu DUP-a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-822 od 28.10.2021. 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:

- 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, kjoji 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 „ENFORMA“ doo Kotor iz Kotora, 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 1157 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu DUP a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18).

Kat. parcele broj 1157 na kojoj je planirana izgradnja individualnog stambenog objekta, koju čini njiva 1. klase, površine 697,00 m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada – objekat br.1. površine 18,00 m<sup>2</sup>, svojina je Mijanović Dražena, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4195 KO Nikšić.

Kat. parcela 1153, koju čini njiva 1. klase, površine 850,00 m<sup>2</sup>, svojina je Mijanović Dražena, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4195 KO Nikšić.

Uvidom u DUP a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), utvrđeno je da se kat parcela nalazi u II (drugoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 276,00 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,73 (maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m<sup>2</sup>),



- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1 (max),
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0m;
- površina nove urb. parcele 689,00 m<sup>2</sup>.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP -a "Stara Varoš – centar", moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom diljelu ili u prizemlju objekta) ili rješiti kao površinsko na parceli.

Dostavljena je saglasnost za građenje Mijanović Dražena, OVV br.1222/22 od 27.06.2022. ovjerenu od strane notara Kostić Lele, da sa planiranim stambenim objektom na parceli broj 1157 KO Nikšić (UP70) približi na udaljenosti manjoj od dozvoljene parceli 1153 KO Nikšić (UP71) čime se prestupa preko građevinske linije i da se može izgraditi objekta u skladu sa propisima nadležnih organa.

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 0,28, (ostvarena površina pod objektom 194,25 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,56, (ostvarena BRGP 388,50 m<sup>2</sup>), a spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijanović Dražena iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1157, iz lista nepokretnosti broj 4195 KO Nikšić, svojina Mijanović Dražena, u zahvatu DUP a "Stara Varoš – centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 31/18), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-822 od 28.10.2021. 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.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a "Stara Varoš – centar" 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 Mijanović Draženu, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na kat. parceli broj 1157 KO Nikšić, lokacija – Stara Varoš, koja čini dio urbanističke

parcele UP70, u zahvatu DUP-a "Stara Varoš – centar", projektovanog od strane „ENFORMA“ DOO Kotor iz Kotora, 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 Mijanović Dražen, [REDACTED]

1 x „ENFORMA“ DOO Kotor, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a