



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-14/2

Nikšić, 23.03.2023. 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 Bilafer Dušanke iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 143/63 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP3, a koja pripada urbanističkom bloku UB34, 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 **Bilafer Dušanki iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 143/63 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP3, a koja pripada urbanističkom bloku UB34, 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 07-350-693 od 24.08.2022. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-14 od 17.02.2023. godine, investitor Bilafer Dušanka iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 143/63 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP3, a koja pripada urbanističkom bloku UB34, u zahvatu DUP-a “Rastoci 1” (“Sl. list CG”-opštinski propisi 24/10), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-693 od 24.08.2022. 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, 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 „LISINA“ d.o.o. 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 143/63 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 143/63, koju čini po kulturi njiva 1. klase, površine 548,00 m<sup>2</sup> svojina je Bilafer Dušanke, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 4206 KO Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića, broj 26/23 od 11.03.2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, odnosno da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog puta k.p.143/64 iz L.N. 875 KO Nikšić, vlasništvo Vujanović Zorke, prilaza na parceli. U podacima o aktivnim zahtjevima iz LN.875 KO Nikšić, za k.p. 143/16, u sadržini je navedeno Ugovor o prodaji Vujanović Zorka –Bilafer Dušanka.

Uvidom u DUP "Rastoci 1" ("Sl. list CG"-opštinski propisi 24/10), utvrđeno je da se kat parcela 143/63 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 219,20 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 1,00 (maksimalna bruto razvijena građevinska površina 548,00 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. 3,0m ako je ulaz sa strane ili 2,0 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: UP5 = 553,00 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 dijelu ili u prizemlju objekta) ili riješiti kao površinsko na parceli.

Planirani objekat je u cjelosti postavljen u okviru granica katastarske parcele 143/63, kao i u odnosu na urbanističku parcelu UP3 i u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju koje su date u UTU.

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 0,35, (ostvarena površina pod objektom 193,70 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,45, (ostvarena BRGP 246,30 m<sup>2</sup>),
- spratnost je P+Pk
- površina urbanističke parcele UP3 na koju se računaju koeficijenti je 548,00 m<sup>2</sup>

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – ogradu, prikazanu u grafičkim priložima idejnog rješenja 3d model (prilog 11).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bilafer Dušanke iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 143/63 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP3, a koja pripada urbanističkom bloku UB34, iz lista nepokretnosti broj 4206 KO Nikšić, svojina Bilafer Dušanke, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl. list CG"-opštinski propisi 24/10), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-693 od 24.08.2022. 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.

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 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 Bilafer Dušanki, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na na katastarskoj parceli broj 143/63 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP3, a koja pripada urbanističkom bloku UB34, lokacija Rastoci, u zahvatu DUP-a "Rastoci 1" ("Sl. list CG"-opštinski propisi 24/10), projektovanog od strane preduzeća „LISINA“ d.o.o. 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 Bilafer Dušanka, u [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