



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-92

Nikšić, 16.08.2023. 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), Odluke o postavljanju odnosno gradjenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 Kovačević Blaža za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – izgradnje pomoćnog objekta – nadsrešnice (montažno - demontažnom nadstrešnicom u cilju zaštite u zimskim uslovima) – tip 5, sa uređenjem terena oko objekata, projektovane na katastarskoj parceli broj 1279 KO Kočani, na lokaciji Kočani, 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 Kovačević Blažu iz Nikšića na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - izgradnje pomoćnog objekta – nadsrešnice (montažno - demontažnom nadstrešnicom u cilju zaštite u zimskim uslovima) – tip 5, sa uređenjem terena oko objekata, projektovane na lokaciji Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1279 KO Kočani, 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 07-350-534 od 30.06.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-92 od 10.08.2023. godine, investitor Kovačević Blažo, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - izgradnje pomoćnog objekta – nadsrešnice (montažno - demontažnom nadstrešnicom u cilju zaštite u zimskim uslovima) – tip 5, sa uređenjem terena oko objekata, projektovane na katastarskoj parceli broj 1279 KO Kočani, na lokaciji Kočani, 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 07-350-534 od 30.06.2023. 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 državno 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 pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „ARHILINE“ doo 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. parcela broj 1279 KO Kočani, 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 pomoćnog objekta – natsrešnice, sastoji se od:

- kat. parcele 1279, koju čini zemljište pod objektom, površine 5799,00 m<sup>2</sup>, sa upisanim skladišno proizvodnim objektom – objekat br. 1, gabaritne površine u osnovi 611,00 m<sup>2</sup>, svojina je Kovačević Blaža, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 886 KO Kočani, sa upisanim teretom - upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Investiciono - razvojnog fonda CG za kat. parcele 1278 i 1279 KO Kočani. U “V” listu lista nepokretnosti broj 886 KO Kočani, upisan je objekat br. 1 - skladišno proizvodni objekat, površine 611,00 m<sup>2</sup>, spratnosti P, podijeljen na PD1 površine 195,00 m<sup>2</sup>, PD2 površine 200,00 m<sup>2</sup> i PD3 površine 200,00 m<sup>2</sup>.

Investitor je vlasnik u obimu prava 1/1 susjedne katastarske parcele 1278, način korišćenja njiva 4. klase, površine 865,00 m<sup>2</sup>, kao i kat. parcele 1213/2 način korišćenja nekategorisani putevi, površine 324,00 m<sup>2</sup> upisane u list nepokretnosti broj 886 KO Kočani.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Investiciono - razvojnog fonda Crne Gore AD broj 0503-17021-1832-21/1 od 11.03.2023. godine, kojom se daje saglasnost za dobijanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na kat. parcelama broj 1213/2, 1278 i 1279, upisanim u listu nepokretnosti broj 886 KO Kočani, u svojini Kovačević Blaža, u obimu prava 1/1, na kojoj su upisani tereti hipoteke u korist Investiciono - razvojnog fonda Crne Gore AD.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-384 od 12.07.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na promjeni stanja u prostoru - izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, sa uređenjem terena oko objekata, na katastarskoj parceli broj 1279 KO Kočani, nalazi se pored ulice u naselju –Ul. Jezerski put, (sa kojom je povezana preko puteva na kat. parcelama 1214 KO Kočani i 1213/2 KO Kočani). Lokacija je saobraćajno povezana sa Ul. Jezerski put preko pristupne saobraćajnice (k.p. 1214 KO Kočani i 1213/2 KO Kočani).

Kat. parcela broj 1214 KO Kočani, upisana u LN 86, u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi).

Kat. parcela broj 1213/2 KO Kočani, upisana u LN 886 u svojini Kovačević Blaža u obimu prava 1/1, raspolaganje Opština Nikšić, način korišćenja nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na promjeni stanja u prostoru - izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, sa uređenjem terena oko objekata, na katastarskoj parceli broj 1279 KO Kočani, priključiti preko postojećeg izgrađenog priključka preko pristupne saobraćajnice (k.p. 1214 KO Kočani i 1213/2 KO Kočani) na ulicu Jezerski put.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1279 KO Kočani,, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne površine-obradivo zemljište (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 1,20, (u skladu sa koeficijentima)
- 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 je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta
- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina parcele 6410,00 m<sup>2</sup>.

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Pomoćni objekat – tipa nadstrešnica spada u tip 5 vrste pomoćnih objekata.
- Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno kat. parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.
- Dozvoljena maksimalna spratnost objekta (pomoćnog) je P.

- Pomoćni objekti tipa 5. mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno kat. parcele za pomoćne objekte tipa 2., 4., i 5. se ne primjenjuju.

U urbanističko tehničkim uslovima UP/Io 07-350-534 od 30.06.2023. godine, u Planiranom stanju tačka 7.1. navedeno je da na parceli pored postojećeg objekta namijenjenog za proizvodnju i skladištenje predviđeno je podizanje – postavljanje nadsrešnice i uređenje terena oko objekata sa mogućnošću planiranja prostora za sport i rekreaciju uposlenih.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – nadsrešnice – tip 5, u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradnji i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Cme Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

- ostvarena površina pod objektom 990,00 m<sup>2</sup>,
- projektovani indeks zauzetosti (990,00 m<sup>2</sup> + 611,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekat) iznosi 0,25
- projektovani indeks izgrađenosti (990,00 m<sup>2</sup> + 611,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekat) iznosi 0,25
- ostvarena BRGP 990,00 m<sup>2</sup>,
- spratnost je P,

U dostavljenom idejnom rješenju u Planiranom stanju navedeno je:

Projektnom dokumentacijom je, u skladu sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima i projektnim zadatkom, planirano uređenje terena oko objekta u smislu izgradnje sportskog igrališta sa montažno - demontažnom nadstrešnicom u cilju zaštite u zimskim uslovima.

Objekat je pozicioniran u granicama katastarske parcele, poatuju i propisana minimalna odstojanja od susjednih parcela.

Predmetna nadstrešnica je tipa vazdušne kupole - balon hala, po sistemu dvostruke membrane sa vazduanim džepom pod pritiskom koji obezbjeđuje potrebnu statičku čvrstinu i dobre izolacione karakteristike.

Vazdušana kupola je montažno demontažnog karaktera odnosno predviđena je njena demontaža u ljetnom periodu i montaža u zimskom, u skladu sa tehničkim uputstvima proizvođača.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Kovačević Blaža, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - izgradnje pomoćnog objekta – nadsrešnice (montažno - demontažnom nadstrešnicom u cilju zaštite u zimskim uslovima) – tip 5, sa uređenjem terena oko objekata, projektovane na katastarskoj parceli broj 1279 KO Kočani, na lokaciji Kočani, u okviru 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 07-350-534 od 30.06.2023. 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 Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 stav 1 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 Kovačević Blažu, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - izgradnje pomoćnog objekta – nadsrešnice (montažno - demontažnom nadstrešnicom u cilju zaštite u zimskim uslovima) – tip 5, sa uređenjem terena oko objekata, projektovane na katastarskoj parceli broj 1279, upisane u list broj 886 KO Kočani, u svojini Kovačević Blaža, u okviru 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 „ARHILINE“ doo 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“ 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 Kovačević Blažo, ul. [REDACTED] Nikšić
- 1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, Ul. 49, Rudo Polje, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spisima predmeta, i
- 1 x a/a