



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 146

Nikšić, 18.10.2023. 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 Vujović Tomaša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1306/1 KO Straševina, 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 Vujović Tomašu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1306/1 KO Straševina, potes Pod Straševina, 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 07-350-1028 od 07.12.2022. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-146 od 16.10.2023. godine, investitor Vujović Tomaš iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1306/1 KO Straševina, potes Pod Straševina, i u dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje je izdato rješenje UP/Io broj: 20-361-22/1 od 03.04.2023., jer je došlo do dijela promjene u oblikovnosti objekta, na taj način što je sa zadnje strane objekta u unutrašnjosti parcele planirana otvorena konzolna terasa u površini od 6,25 m<sup>2</sup> sa krovna badžom, da bi se obezbjedio izlaz na navedenu terasu (planirana su jednokrnlina balkonska vrata). Spratnost je ostala P+1.



Vujović Tomaš iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-146 od 16.10.2023. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na na kat. parceli broj 1306/1 KO Straševina, potes Pod Straševina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-1028 od 07.12.2022. 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, 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 objekta projektovano od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. 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. parcela broj 1306/1 KO Straševina, 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1306/1, koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 416,00 m<sup>2</sup> svojina Vujović Tomaš, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 1123 KO Straševina, od 22.03.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-2870/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost – izjava broj: OV 506/2023 od 28.02.2023. godine, ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom Savićević Dragi, kao vlasnik u obimu prava 1/1, upisana u List nepokretnosti broj 595 KO Straševina, koja se vodi kao nekategorisani putevi, površine 713,00 m<sup>2</sup>, da Vujović Tomaš može izgraditi objekat na udaljenosti od 1,50 m od k. p. 1306/9 KO Straševina i da može preduzimati sve potrebne pravne poslove kod nadležnih organa.



Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR 7" DOO Nikšić iz Nikšića, od 08. 03. 2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, odnosno da kat. parcela 1306/1 po kulturi livada 3. klase, upisana u list nepokretnosti broj 1123 KO Straševina, svojina Vujović Tomaša, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa kat. parcelom 1400/1, po kulturi javni putevi u vlasništvu Crne Gore koja je upisana u List nepokretnosti broj 1057 KO Straševina.

Propisano je saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-707 od 18.12.2022. godine, – mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnu stambenog objekta na kat. parceli broj 1306/1 KO Straševina, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priključka) na ulicu., u naselju Vrtačka.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1306/1 KO Straševina, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 166,50 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 332,80 m<sup>2</sup>)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja tri nadzemne etaže,
- 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 2.0 m;
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) (na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcela) 416,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,31 (ostvarena zauzetost max. površina pod objektom je 132,20 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,57 (BRGP 239,92 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 Vujović Tomaša iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji u Straševini, koju čini katastarska parcela broj 1306/1, upisanoj u list nepokretnosti broj 1123 KO Straševina, svojina Vujović Tomaša, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-1028 od 07.12.2022. 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.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-a 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 arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Vujović Tomašu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji u Straševini, koju čini katastarska parcela broj 1306/1 KO Straševina, potes Pod Straševina, u zahvatu 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 preduzeća „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 146 od 18.10.2023. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-22/1 od 03.04.2023.godine.

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 Vujović Tomaš, [redacted]

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a