



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-76

Nikšić, 28.07.2023. 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), Odluke o donošenju Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Roganović Milutina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje radova na rekonstrukciji fasade postojećeg objekta – objekta broj 1- stambeno-poslovne zgrade, na katastarskoj parceli broj 1482 KO Nikšić, na urbanističkoj parceli UP3, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 11 (UB11A), u ul. Njegoševoj, u zahvatu DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18) donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Roganović Milutinu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje radova na rekonstrukciji fasade postojećeg objekta – objekta broj 1- stambeno-poslovne zgrade, na katastarskoj parceli broj 1482 KO Nikšić, u ul. Njegoševoj, na urbanističkoj parceli UP3, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 11, u zahvatu DUP-a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), 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 – 1065/22 od 24.05.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-76 od 18.07.2023. godine, investitori Roganović Milutin iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije fasade postojećeg objekta – objekta broj 1- stambeno-poslovne zgrade, na katastarskoj parceli broj 1482 KO Nikšić, na urbanističkoj parceli UP3, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 11, u

zahvatu DUP-a "Centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 1065/22 od 24.05.2023. 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, 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 1482 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu DUP-a "Centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija fasade postojećeg objekta – sastoji se od:

- kat. parcele 1482, koju čini stambeno-poslovna zgrada – broj zgrade 1, površine u osnovi 67,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 106,00 m<sup>2</sup> i poslovne zgrade u vanprivredi površine – broj zgrade 2, površine u osnovi 63,00 m<sup>2</sup>, korišćenje je Roganović Milutina, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3071 KO Nikšić, od 10.07.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-7346/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Objekat koji je predmet rekonstrukcije fasade - broj zgrade 1, je spratnosti P+1.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "MIDIS CO" doo Nikšić iz Nikšića od juna, 2023. godine, kojom izjavljuje da predmetnu katastarsku parcel 1482 (LN 3071) KO Nikšić, sa pravom korišćenja Roganović Milutina, u obimu prava 1/1, čini stambeno-poslovna zgrada – broj objekta 1, površine 67,00 m<sup>2</sup>, poslovne zgrada u vanprivredi – broj objekta 2, površine 63,00 m<sup>2</sup> I dvorište površine 106,00 m<sup>2</sup>. Saobraćajni prilaz je obezbjeđen preko katastarske parcele 4554 KO Nikšić, - svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, - LN 764, po kategoriji ulice.

Uvidom u DUP a "Centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), utvrđeno je da se kat parcela 1482 KO Nikšić, nalazi u I (prvoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je centralne djelatnosti (CD), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,51, indeks izgrađenosti 0,81, (zadržavanje postojećih ideksa

zauzetosti i izgrađenosti), kao i sa zadržavanjem spratnosti postojećih objekata P+1 (max), površina nove urb. parcele UP3 233,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija (u skladu sa okolnim tkivom). Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti kao i indeks izgrađenosti su nepromjenjeni - indeks zauzetosti 0,51 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 67,00 m<sup>2</sup>, neto površina po projektnoj dokumentaciji je 48,19 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,81 (BRGP je 127,0 m<sup>2</sup> - neto površina sprata po projektnoj dokumentaciji je 55,11 m<sup>2</sup>), a spratnost je zadržana postojeća - P+1.

Funkcija objekta je ostala kakva jeste, a predmet projekta je bila rekonstrukcija frontalne fasade, tačnije proširenje otvora na prvom spratu u širini i dužini otvora kakvi su u prizemlju, koji su ostali nepromjenjeni i nijesu predmet rekonstrukcije.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu - spoljašna obrada fasade navedeno: Oblikovanost objekta je prilagođena okruženju, pri čemu je vođeno računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti topografiji terena, klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije. Vođeno je računa o načelima: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata poštuje ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu kako autohtonih tako i savremenih materijala, čije boje, teksture i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalni kvalitet okoline. A krajnji završni sloj objekta sačinjava bijela boja. Za krovni pokrivač odabran je crijep u crvenoj boji.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Roganović Milutina iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije fasade postojećeg objekta - objekta broj 1- stambeno-poslovne zgrade, na katastarskoj parceli broj 1482, na urbanističkoj parceli UP3, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 11, upisane u list nepokretnosti broj 3071 KO Nikšić, korišćenje Roganović Milutina, u obimu prava 1/1, u zahvatu u zahvatu DUP-a "Centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 1065/22 od 24.05.2023. 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.

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.

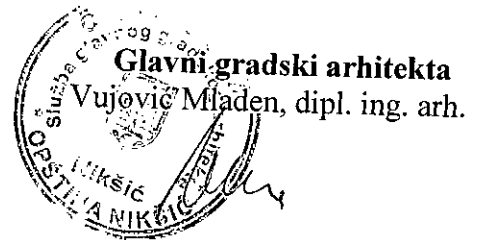
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Roganović Milutinu iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije

fasade postojećeg objekta – objekta broj 1- stambeno-poslovne zgrade, na katastarskoj parceli broj 1482 KO Nikšić, na urbanističkoj parceli UP3, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 11, u zahvatu DUP-a "Centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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).



**DOSTAVLJENO:**

1 x Roganović Milutin, ulica Narodne omladine broj 21, Nikšić

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