



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 158

Nikšić, 09.07.2024. 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 i 04/23), 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 Jovanović Milivoja za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta sa dogradnjom i nadgradnjom potkrovlja, na katastarskoj parceli broj 2518/5 KO Nikšić u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Jovanović Milivoju daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, označenog kao broj zgrade 1, sa dogradnjom i nadgradnjom potkrovlja – stambene namjene, na lokaciji u ulici Milovana Pekovića, koju čini katastarska parcela broj 2518/5 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-312 od 21.07.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-158 od 14.06.2024. godine, investitor Jovanović Milivoje, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, sa dogradnjom i nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 2518/5 KO Nikšić u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-312 od 21.07.2023. 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog 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 objekta projektovano od strane privrednog društva „KOV ATELJE“ DOO 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).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija porodičnog stambenog objekta, označenog kao broj zgrade 1, sastoji se od:

- kat. parcele 2518/5, koju čini dvorište površine 313,00 m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada – broj zgrade 1, površine u osnovi 47,00 m<sup>2</sup>, gdje je u V listu upisana garaža kao dio zgrade PD1 – površine 36,00 m<sup>2</sup>, u prizemlju i stambeni prostor na spratu PD2 – površine 36,00 m<sup>2</sup>, koja je susvojina Jovanović Milivoja u obimu prava od po 1/3, Jovanović Tanje susvojina u obimu prava od po 1/3 i Jovanović Vesne susvojina u obimu prava od po 1/3, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3137 KO Nikšić, od 14.06.2024. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-6715/2024, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljene su saglasnosti broj OV 9541/2023 od 22.09.2022. i broj OV 9543/2023 od 22.09.2023. godine, ovjerene od strane notara Ljubiše Markovića, kojom Jovanović Tanja i Jovanović Vesna, daju saglasnost da Jovanović Milivoje može biti nosilac projekta izgradnje stambenog prostora – kuće na njihovoj zajedničkoj parceli broj 2518/5 KO Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-444 od 09.08.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove za izvođenje radova - rekonstrukcije postojećeg objekta, na katastarskoj parceli broj 2518/5 KO Nikšić navedeno je:

- postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izvođenje radova - rekonstrukcije postojećeg objekta, na katastarskoj parceli broj 2518/5 KO Nikšić nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna

urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta - ulice u naselju UL. Milovana Pekovića (k.p. 2514/1 KO Nikšić).

Katastarska parcela broj 2514/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi, upisana je pod nazivom UL. Milovana Pekovića. Takođe, upisana je pod rednim brojem 180, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je satavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list CG-opštinski propisi", broj 36/15)."

– mjesto i način priključenja: "Lokacija za izvođenje radova - rekonstrukcije postojećeg objekta, na katastarskoj parceli broj 2518/5 KO Nikšić, priključiti preko postojećeg priključka na opštinski put ulicu u naselju UL. Milovana Pekovića. U projektu prikazati mjesto i način priključenja."

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEOPLAN" DOO Nikšić iz Nikšića, od septembra 2023. godine, kojom se potvrđuje da su na priloženom crtežu (situacija terena) prikazane tačne koordinate postojećeg objekta u izgradnji, kao i da je prilaz lokaciji i objektu na k.p. 2518/5 KO Nikšić, obezbjeđen preko kat. parcele 2514/1 KO Nikšić upisane u LN 764 kao način korišćenja "nekategorisani put" svojina Crne Gore 1/1, raspolaganjem Opštine Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 2518/5 KO Nikšić, nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u II (drugoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine SMG-stanovanje malih gustina sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina osnove objekta 144,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto građevinska površina 288,00 m<sup>2</sup>),
- Maksimalna spratnost objekata je 3 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.
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcele) 360,00 m<sup>2</sup>.

Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;

Postojeći objekti se mogu rekonstruisati uz mogućnosti dogradnje i nadgradnje po smjernicama datim za novu izgradnju.

Na katastarskoj parceli 2518/5 KO Nikšić, nalazi se postojeći objekat (porodična stambena zgrada – broj zgrade 1, površine u osnovi 47,00 m<sup>2</sup>) i projektant je površinu navedenog objekta primjenio osnovu lista nepokretnosti, kopije plana parcele i geodetske podloge urađene od strane firme "GEOPLAN" DOO Nikšić iz Nikšića. Tako dobijenu površine objekata uzete su u obzir pri računanju indeksa izgrađenosti i zauzetosti zadatih UT uslovima.

Dostavljene je saglasnost broj OV 8016/2023 od 11.08.2023. godine, ovjerene od strane notara Ljubiše Markovića, kojom Marko Ražnatović, upravnik zgrade, Ul. Milovana Pekovića, zgrada Neckom II, u ime stanara navedene zgrade daje saglasnost da Milivoje Jovanović, može izgaditi objekte porodičnu stambenu zgradu i pomoćnu zgradu na katastarskoj parceli 2518/5 KO Nikšić, na udaljenosti manjoj od 1,00 metra od ivice katastarske parcele broj 2519 KO Nikšić.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana dogradnja sa nadgradnjom potkrovlja, nad postojećim objektom, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta sa dogradnjom i nadgradnjom potkrovlja, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri (sa postojećim objektom na navedenoj kat. parceli) u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,22 (ostvarena - projektovana zauzetost – rekonstrukcija postojećeg objekta br.1 sa dogradnjom iznosi 79,31 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,55 (BRGP planiranog stambenog objekta – 198,00 m<sup>2</sup> – rekonstrukcija postojećeg objekta br.1 sa dogradnjom i nadgradnjom),
- spratnost objekta je P+1+Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenje u dijelu 2.1. USLOVI NA LOKACIJI je navedeno: Postojeći vertikalni gabarit je P+1, ovaj gabarit se zadržava uz uklanjanje postojeće krovne konstrukcije. Projektom je predviđeno dodavanje etaže potkrovlja. ***Obzirom da se prizemlje i sprat zadržavaju u postojećim gabaritima, dodavanjem etaže potkrovlja aktivira građevinsku liniju za novoprojektovani dio - potkrovlje, time etažu potkrovlja povlačimo za 2,0m od granica susjednih parcela kp.2521 i kp.2518/4, tj.na predviđenoj udaljenosti po važećem planskom dokumentu.***

**Predvidjen je zeleni krov bez mogućnosti izlaska, formiranje ovakvog ravnog krova nastalo je kao posljedica povlačenja etaže potkrovlja.**

Vlasnik kp.2519 KO Nikšić. je dao saglasnost broj OV 8016/2023 od 11.08.2023. godine.

Gradjevinska linija je ovim ispoštovana i prema regulaciji i prema susjednim parcelama. Svi postojeći ovori se zadržavaju ili zatvaraju, projektom nije predviđeno otvaranje novih otvora na već postojećim zidovima objekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jovanović Milivoja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta, označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli broj 2518/5, upisane u list nepokretnosti broj 3137 KO Nikšić, susvojina Jovanović Milivoja, u obimu prava od po 1/3, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io UP/Io 07-350-312 od 21.07.2023. 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.

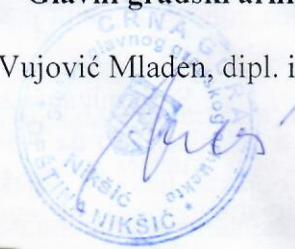
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Jovanović Milivoju, na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta sa dogradnjom i nadgradnjom potkrovlja, označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli broj 2518/5 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 i 04/23), 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, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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 i 04/23).

**Glavni gradski arhitekta:**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Jovanović Milivoje
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a