



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 148

Nikšić, 10.06.2024. 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 Milošević Petra i Milošević Rada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje radova na rekonstrukciji postojećih objekata - porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1 i garaže – označene kao broj zgrade 2, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica na katastarskoj parceli broj 1877 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 245, u zahvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14) donosi se:

## R J E Š E N J E

Investitorima **Milošević Petru i Milošević Radu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećih objekata – porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1 i garaže – označene kao broj zgrade 2, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1877 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 245, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), 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 – 784/1 od 09.05.2024. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-148 od 05.06.2024. godine, investitori Milošević Petar i Milošević Rade iz Nikšića, podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećih objekata – objekta broj 1 i objekta broj 2, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1877 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 245, u zahvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 748/1 od 09.05.2024. 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 „ARHILINE“ 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).

Kat. parcela broj 1877 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune (“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija postojećih objekata – objekta broj 1 i objekta broj 2, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, sastoji se od:

- kat. parcele 1877, površine 1009,00 m<sup>2</sup>, koju čini voćnjak po kulturi 2. klase površine 276,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom porodičnom stambenom zgradom – objekat 1, gabaritne površine u osnovi 160,00 m<sup>2</sup>; garažom – objekat broj 2, gabaritne površine u osnovi 33,00 m<sup>2</sup>; pomoćnom zgradom – objekat broj 3, gabaritne površine u osnovi 16,00 m<sup>2</sup> i garažom – objekat broj 4, gabaritne površine u osnovi 24,00 m<sup>2</sup>,

upisana u list nepokretnosti broj 1751 KO Nikšić – prepis, potes Ul. Ilije Milovića, od 16.52024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-5291/2024, kao svojina Milošević Gordane, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je Saglasnost broj OV 5021/2024 od 20.05.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom je Milošević Gordana saglasna da njeni sinovi Milošević Petar i Milošević Rade mogu izgraditi stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 1877 KO Nikšić, odnosno na urbanističkoj parceli 245, koja je upisana na njeno ime.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340 - 369 od 24.05.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na rekostrukciji postojećih objekata – objekta broj 1 i objekta broj 2, na katastarskoj parceli broj 1877 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP245, u zahvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune

(“Sl. list CG”-opštinski propisi 01/14), propisuje da priključak na postojećem saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om “Bistrica” – izmjene i dopune, a prema grafičkom prilogu Stanje i plan saobraćajnih površina, koji je sastavni dio Urbanističko - tehničkih uslova Up/Io broj: UP/Io br. 07-350 – 784/1 od 09.05.2024. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.”

Uvidom u DUP “Bistrica” – izmjene i dopune, utvrđeno je da se kat parcela broj 1877 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektima, na površinu kat. parcele 1877 KO Nikšić koja čini UP 245 -1008,00m<sup>2</sup> iznosi 403,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 1,20, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto građevinska površina pod objektima, na površinu kat. parcele 1877 KO Nikšić koja čini UP 245 -1008,00m<sup>2</sup> iznosi 1209,60 m<sup>2</sup>)
- 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 je utvrđena ovim planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.
- rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele prema susjedu, je na udaljenosti minimalno 1,50 m, od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetavanja higijenskih prostorija i na udaljenosti većem od 2,00 m., od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/4 visine objekta.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije UP 245 je 1008,00 m<sup>2</sup>.

Horizontalni i vertikalni gabariti objekata su definisani kroz tabele u tekstualnom dijelu plana kao maksimalni mogući. Objekti mogu imati i manju visinu od planirane maksimalne.

Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi, zavisno od interesa investitora. Namjena podruma u tim slučajevima može biti ekonomska i pomoćna (magacini, ostave i sl), ali se u podzemnim etažama ne mogu graditi stambeni i poslovni prostori.

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

Grđevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći. Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

***Katastarska parcela broj 1877 KO Nikšić, prema LN 1751, ima ukupnu površinu 1009,00 m<sup>2</sup>.  
Kompletna površina k.p. 1877 ulazi u sastav UP245 i iznosi 1008,00 m<sup>2</sup> i na tu površinu su računati urbanistički parametri.***

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekostrukcija - nadgradnja postojećih objekata sa dogradnjom vanjskih stepenica u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,23 (na površinu kat. parcele 1877 KO Nikšić koja čini UP 245 -1008,00 m<sup>2</sup>, - ostvarena - projektovana zauzetost objekata br. 1. i 2. koji se rekonstruišu iznosi 193,00 m<sup>2</sup> + postojeći objekti br. 3 i 4 - 40,00 m<sup>2</sup>, što je ukuna zauzetost svih objekata - 233,00 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,42 (na površinu kat. parcele 1877 KO Nikšić koja čini UP 245 - 1008,00 m<sup>2</sup>, - ostvarena BRGP je 424,23 m<sup>2</sup>, ostvarena - projektovana BRGP rekonstrukcije postojećih objekata – objekta broj 1 i objekta broj 2, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica je 384,23 m<sup>2</sup> + 40,00 m<sup>2</sup> - BRGP postojećih objekata),
- spratnost je P+1.

Ukupna bruto površina prizemnih etaža sva četiri objekta na parceli je 233,00 m<sup>2</sup>.

Ukupna BRGP svih objekata je 424,23m<sup>2</sup>.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je **planirana nadgradnja sprata**, nad postojećim objektima, 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 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.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milošević Petra i Milošević Rada iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta – objekta broj 1 i objekta broj 2, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1877 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 245, u zahvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), 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 – 781/1 od 09.05.2024. 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 navedenog DUP-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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Milošević Petru i Milošević Radu iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije postojećih objekata – porodične stambene zgrade – označene kao broj zgrade 1 i garaže – označene kao broj zgrade 2, sa nadgradnjom sprata i dogradnjom vanjskih stepenica, na katastarskoj parceli broj 1877 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP 245, u zahvatu DUP-a "Bistrica" – izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi 01/14), projektovanog od strane preduzeća „ 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 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 Milošević Petru,
- 1 x Milošević Rade,
- 1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, NIKŠIĆ
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a