



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 99

Nikšić, 12.09.2023. 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 Zeković Mijaila iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje radova na rekonstrukciji postojećeg objekta - poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa dogradnjom i nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 935/3 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP590, 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 Zeković Mijailu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje radova promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta - poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa dogradnjom i nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 935/3 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP590, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune, 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 - 166 od 11.04.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-99 od 16.08.2023. godine, investitor Zeković Mijailo iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa dogradnjom i nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 935/3 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP590, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 166 od 11.04.2023. 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, 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 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 935/3 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 postojećeg objekta - poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa dogradnjom i nadgradnjom, sastoji se od:

- kat. parcele 935/3, koju čini poslovna zgrada u privredi – objekat broj 1, površine u osnovi 60,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 292,00 m<sup>2</sup>

svojina je Zeković Svetozara, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3474 KO Nikšić, od 12.04.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-3876/2023 bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 8928/2023 od 08.09.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Zeković Svetozar, vlasnik k.p. 935/3, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3474 KO Nikšić, daje saglasnost da Zeković Mijailo može izgraditi stambeni objekat na k.p. 935/3 KO Nikšić.

Dostavljena je saglasnost broj OV 8717/2023 od 01.09.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Barović Miloš, vlasnik susjedne katastarske parcele 936, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 99 KO Nikšić, daje saglasnost da Zeković Mijailo može izgraditi stambeni objekat na k.p. 935/3 KO Nikšić, na manjoj udaljenosti od dozvoljene ( u saglasnosti navedeno 2,00 m).

Dostavljena je saglasnost broj OV 1999/2023 od 11.09.2023. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele, kojom Zeković Miloš i Mišković Mirjana, kao suvlasnici katastarske parcele 935/1, u obimu prava od po 1/2, upisana u list nepokretnosti broj 994 KO Nikšić, daju saglasnost da objekat koji se nalazi na k.p. 935/3, koja je parcela vlasništvo Zeković Svetozara, a koji objekat će građenjem biti upisan na njegovog sina Zeković Mijaila, koji se nalazi u LN 3474 KO Nikšić, da može biti na manjoj udaljenosti od dozvoljene od katastarske parcele 935/1 sve upisana u LN 994 KO Nikšić PJ Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-191 od 03.05.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa dogradnjom i nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 935/3 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP590, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune, nalazi se pored pristupne saobraćajnice na katastarskoj parceli broj 940 KO Nikšić, koja je povezana sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Sava Burića.

Pristupna saobraćajnica na k.p. 940 KO Nikšić, upisana u LN 764 u u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

Ul. Sava Burića (k.p. 961/1 KO Nikšić, upisana u LN 764 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja javni putevi).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa dogradnjom i nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 935/3 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP590, u zahvatu DUP-a “Bistrica” – izmjene i dopune, priključiti na ulicu Sava Burića, preko pristupne saobraćajnice “Ulica 18”.

Lokaciju priključiti preko jednog priključka (preko trotoara), na pristupnu saobraćajnicu “Ulica 18”, u skladu sa DUP-om “Bistrica” –izmjene i dopune - Stanje i plana Saobraćajnih površina.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NovaMax” doo Nikšić iz Nikšića od 14.08.2023. godine, kojom potvrđuje da predmetni objekat (rekonstrukcija postojećeg objekta) je projektovana na k.p. 935/3 KO Nikšić, koj čini dio UP590, u zahvatu DUP-a “Bistrica” –izmjene i dopune. Navedeno je u službenoj konstataciji da se predmetna lokacija graniči sa k.p. 940, LN 764, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, po kulturi nekategorisani putevi, koja je u DUP “Bistrica” – izmjene i dopune oiznačena kao pristupna saobraćajnica “Ulica 18”, a preko koje je lokacija povezana sa ulicom Sava Burića, k.p. 961/1 LN, 764 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja ulice.

Uvidom u DUP “Bistrica” – izmjene i dopune, utvrđeno je da se kat parcela broj 935/3 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, (maksimalna površina pod objektom, na površinu kat. parcele 935/3 KO Nikšić od 352,00 m<sup>2</sup> iznosi 140,80 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 1,20, (maksimalna bruto građevinska površina na površinu kat. parcele 935/3 KO Nikšić od 352,00 m<sup>2</sup> iznosi 422,40 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 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 UP590 je 813,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija). Udaljenost od bočne i zadnje granice parcele 935/3 KO Nikšić, odnosno rastojanje rekonstrukcije postojećeg objekta - poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa planiranom dogradnjom i nadgradnjom od bočne i zadnje granice parcele prema susjedu u skladu je sa pravilima za SS. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,24 (na površinu kat. parcele 935/3 KO Nikšić od 352,00 m<sup>2</sup>, koja čini dio UP590 - ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 84,48 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,51 (na površinu kat. parcele 935/3 KO Nikšić od 352,00 m<sup>2</sup> koja čini dio UP590 - ostvarena BRGP je 181,63), a spratnost je P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Zeković Mijaila iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta - poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa dogradnjom i nadgradnjom, na katastarskoj parceli broj 935/3, upisane u list nepokretnosti broj 3474 KO Nikšić, svojina Zeković Svetozara, u obimu prava 1/1, koja čini dio urbanističke parcele UP590, u zahvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Jo 07-350 - 166 od 11.04.2023. 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 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Zeković Mijailu iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - poslovne zgrade u privredi (objekta broj 1), sa dogradnjom i nadgradnjom, na

katastarskoj parceli broj 935/3 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP590, u zahvatu DUP-a "Bistrica" –izmjene i dopune, 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“ 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 Zeković Mijailo, [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