



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-30

Nikšić, 18.04.2023. 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 "VIN ENERGY" D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa pripadajućim magacinskim prostorom, u svrhu trgovine, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1162, 1163, 1164 i 1165 KO Kočani, Kočani, 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 **"VIN ENERGY" D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa pripadajućim magacinskim prostorom, u svrhu trgovine, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1162, 1163, 1164 i 1165 KO Kočani, Kočani, 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 07-350-101 od 08.03.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-30 od 11.04.2023. godine, investitor "VIN ENERGY" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa pripadajućim magacinskim prostorom, u svrhu trgovine, projektovanog na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1162, 1163, 1164 i 1165 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-101 od 08.03.2023. 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 „KAT“ 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. parcele broj 1162, 1163, 1164 i 1165 KO Kočani, nalaze 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 poslovnog objekta sa pripadajućim magacinskim prostorom, u svrhu trgovine, sastoji se od:

- kat. parcele 1162, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 737,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom porodičnom stambenom zgradom – objekat broj 1, gabaritne površine 66,00 m<sup>2</sup> i pomoćnom zgradom – objekat broj 2 gabaritne površine 64,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 1163, koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 284,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 1164, koju čini po kulturi njiva 4. klase, površine 565,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 1165, koju čini po kulturi šuma 5. klase, površine 519,00 m<sup>2</sup>

svojina su Perović Vidoja, svojina u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 283 KO Kočani, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Ugovor o zakupu vez novčane naknade broj: OV 1352/2023 od 07.04.2023. godine, ovjerenu od strane notara Perović Marinko, kojom Perović Vidoje, daje "VIN ENERGY" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, kojim cjelokupno zemljište, upisanog u „A“ listu lista nepokretnosti broj 283 KO Kočani, može koristiti za svoje potrebe na period od 10 godina, sa mogućnošću produženja, kao i graditi objekte na istom.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "MIDIS CO" DOO Nikšić iz Nikšića, april 2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da katastarske parcele broj 1162, 1163, 1164 i 1165 KO Kočani, (svojina Perović Vidoja, po LN 283 - prepis), čini lokaciju za izgradnju koja je ukupne

površine 2735,00 m<sup>2</sup>, kojoj je saobraćajni prilaz lokaciji obezbjeđen sa k.p. br. 1429 KO Kočani (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić) po kategoriji javni putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarske parcele broj 1162, 1163, 1164 i 1165 KO Kočani, 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)
- indeks izgrađenosti 0,80 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata 3 nadzemne etaže P+2 (max),
- 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 2.0m;
- površina lokacije za izgradnju 2735,00 m<sup>2</sup>.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-122 od 27.03.2023. godine, – mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta na kat. parcelama broj 1162, 1163, 1164 i 1165 KO Kočani, priključiti preko putnog zemljišta (preko jednog priljučka) na ulicu u naselju - Ul. Jezerski put (kat. parcela 1429 u LN 86 , u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri (sa postojećim objektima na navedenim kat. parcelama) u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,16 (ostvarena zauzetost objekta u osnovi je 311,96 m<sup>2</sup> + 130,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekti), indeks izgrađenosti 0,16 (BRGP 311,96 m<sup>2</sup> + 130,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekti), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "VIN ENERGY" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa pripadajućim magacinskim prostorom, u svrhu trgovine., projektovanog na lokaciji kočani, koju čine katastarske parcele broj 1162, 1163, 1164 i 1165, upisanim u LN 283, svojina Perović Vidoja, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/lo 07-350-101 od 08.03.2023. 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 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 "VIN ENERGY" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa pripadajućim magacinskim prostorom, u svrhu trgovine, projektovanog na lokaciji Kočani, koju čine katastarske parcele broj 1162, 1163, 1164 i 1165 KO Kočani,, 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 „KAT“ 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), 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).

**Glavni gradski arhitekta**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x "VIN ENERGY" D.O.O. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a