



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-58/2

Nikšić, 30.06.2023. 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 Baošić Zdavka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, 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 **Baošić Zdravku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, 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 07-350-377 od 24.07.2020. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-58/2 od 28.06.2023. godine, investitor Baošić Zdavko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo,, 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 07-350-377 od 24.07.2020. 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 „CDC PROJECT“ 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 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, 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 poslovno-skladišnog objekta, sastoji se od:

- kat. parcele 1461/2, čini po kulturi livada 3. klase, površine 530,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 1465/2, koju čini po kulturi voćnjak 3. klase, površine 1472,00 m<sup>2</sup>,

svojina je Baošić Zdravka, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3181 KO Kličevo, od 06.03.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-2153/2023. godine, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Zapad banke AD Podgorica za kat. parcele 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Zapad banke AD Podgorica broj 23-5606/2023 od 26.06.2023. godine, kojom se daje saglasnost za izgradnju skladišnog objekta, na katastarskim parcelama 1461/2 i 1465/2 evidentiranim u Listu nepokretnosti 3181 poboljšanje, odnosno dogadnju poslovnog objekta namjene skladište na nekretninama na kojima je upisano založno pravo – Hipoteka u korist Crnogorske komercijalne banke AD.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića 06.12.2022. godine, kojom izjavljuje da predmetne parcele 1461/2 i 1465/2 upisane u Listu nepokretnosti broj 3181 KO Kličevo, po kulturi livada 3 kl. i voćnjak 3. kl., čine predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa kat. parcelom 4282, u vlasništvu Crna Gora – Vlada Crne Gore – Željeznička infrastruktura Crne Gore preko katastarskih parcela:

- 1462 u vlasništvu Kontić Branislava, Kontić Radoja, Kontić Slavka
- 1454/1 u vlasništvu Nikčević Dragana
- 1461/1 u vlasništvu Kontić Branislava, Kontić Radoja, Kontić Slavka

Dostavljeni su Listovi nepokretnosti za katastarske parcele 1462 i 1461/1 KO Kličevo, kao i za katastarsku parcelu 1454/1 KO Kličevo.

Katastarska parcela **1461/1** koju čini porodična stambena zgrada – broj zgrade 1., u osnovi gabaritne površine 127,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada – broj zgrade 2, površine 54,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada – broj zgrade 3, površine 48,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada – broj zgrade 5, površine 60,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada – broj zgrade 6, površine 49,00 m<sup>2</sup>, dvorište od 500,00 m<sup>2</sup> i livada po kulturi 3. klase površine 16101,00 m<sup>2</sup>, i kat. parcela **1462** koju čini golet u površini 505,00 m<sup>2</sup>, susvojina su Kontić Branimira, Kontić Radoja, Kontić Slavka, u obimu prava od po 3/6, 1/6 i 2/61/1, upisane u list nepokretnosti broj 683 KO Kličevo, od 08.06.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-6035/2023. godine, sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima: privremena mjera da se omogućiti nesmetano korišćenje puta u korist kat. parcela br. 1461/2 i 1465/2, upisanih u L.N. 3181 KO Kličevo, pješice i motornim vozilima do javnog puta i obratno, pod prijetnjom prinudnog izvršenja, upisom rješenja na nepokretnostima u katastarski operat na osnovu rješenja donesenog od strane Osnovnog suda u Nikšiću P. br. 1116/21 od 26.05.2023 u korist predlagača obezbjeđenaj Baošić Darka.

Katastarska parcela **1454/1** koju čini objekat u izgradnji – broj zgrade 1., u osnovi gabaritne površine 99,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada – broj zgrade 2, površine 28,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada – broj zgrade 3, površine 14,00 m<sup>2</sup>, dvorište od 500,00 m<sup>2</sup> i livada po kulturi 3. klase površine 1032,00 m<sup>2</sup>, svojina je Nikčević Dragana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 1095 KO Kličevo, od 06.03.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-2152/2023. godine, sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima: Pravo stvarne službenosti prevoza, progona i prolaza pješke, motornim vozilima, građevinskim mašinama u najširem mogućem obimu, u svako doba godine u korist kat. parcela br. 1461/2 i 1465/2, upisanih u L.N. 3181 KO Kličevo, kao povlasnog dobra, na nepokretnosti u katastarski operat, i to na dijelu k.p. 1454/1 po načinu korišćenja livada 3. klase, u površini od 35,00 m<sup>2</sup>, upisane u A listu lista nepokretnosti br. 1095, u dužini i širini prema priloženoj skici lica mjesta u predmetu P. br. 318/21, sudskog vještaka geodetske struke Ertaković Milorada, presuda br. 318/2021 od 01.03.2022. godine.

Susjedne katastarske parcele 1453/2 i 1454/2 KO Kličevo po kulturi njiva 3. klase površine 723,00 m<sup>2</sup>, odnosno po kulturi livada 3. Klase površine 778,00 m<sup>2</sup>, svojina su Baošić Zdravka u obimu prava 1/1, upisane u List nepokretnosti broj 2839 KO Kličevo

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, nalaze 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)
- 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.

- 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;
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcele) 2002,00 m<sup>2</sup>.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-268 od 13.08.2023. godine,  
 – postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta - namjene skladište na kat. parcelama broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, nalazi se pored opštinskog puta – ulica u naselju Ul. Željeznička.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta - namjene skladište na kat. parcelama broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo, priključiti na Ul. Željeznička, preko katastarskih parcela br. 1462, 1455 i 1461/1 KO Kličevo, a za koje je dostavljeno rješenje Osnovnog suda Nikšić br. 254/2020 od 19.06.2020. godine o pravu službenosti – privremena mjera obezbjeđenja nesmetanog korišćenja puta preko katastarskih parcela broj 1461/1, 1462 i 1455 KO Kličevo u korist katastarskih parcela broj 1461/1 i 1465/2 KO Kličevo.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: projektovani indeks zauzetosti iznosi 0,33 (ostvarena max. zauzetost objekta je 675,47 m<sup>2</sup>), projektovani indeks izgrađenosti 0, 33 (ukupna BRGP je 675,47 m<sup>2</sup>), a spratnost je P. Svijetla visina u prizemlju skladišta je 4,50 m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Baošić Zdavko iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1461/2 i 1465/2 1, upisanih u LN 3181 KO Kličevo, svojina Baošić Zdravka, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-377 od 24.07.2020. 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 Baošić Zdavku iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - namjene skladište (sa pratećim sadržajima kancelarijom, carinskim magacinom, kuhinjom, toaletom, predprostorom), projektovanog na lokaciji Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 1461/2 i 1465/2 KO Kličevo,, 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 „CDC PROJECT“ 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 Baošić Zdravko, [REDACTED]

1 x „CDC PROJECT“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a