



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 149

Nikšić, 14.06.2024. 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 Bora Radovića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Popov brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

## R J E Š E N J E

Investitoru **Boru Radoviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Popov brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, 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 br. 07-350 – 62 od 27.02.2024. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-149 od 05.06.2024. godine, investitor Boro Radović iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Popov brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 62 od 27.02.2024. 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 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 „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i 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).

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine sastoji se od:

- kat. parcele 1481/2, koju čini po kulturi livada 4. klase površine 3704,00 m<sup>2</sup>; sa upisanim objektima:

- poslovna zgrada u privredi-objekat broj 1, gabaritne površine 156,00 m<sup>2</sup>;
- skladište-objekat broj 2, gabaritne površine 144,00 m<sup>2</sup>;
- skladište-objekat broj 3, gabaritne površine 361,00 m<sup>2</sup>;
- pomoćna zgrada-objekat broj 4, gabaritne površine 57,00 m<sup>2</sup>;
- pomoćna zgrada-objekat broj 5, gabaritne površine 50,00 m<sup>2</sup>,

upisane u “A” listu lista nepokretnosti broj 553 KO Vir - prepis, potes Popov brijeg, od 10.05.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4957/2024, kao svojina „RADOVIĆ PLUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- Predmetna katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir , po kulturi je livada 4. klase.

Prilaz lokaciji je javni put.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele broj 1479/2, koju čini njiva po kulturi 2. klase, površine 37,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom poslovnom zgradom u privredi površine 260,00 m<sup>2</sup>;

- kat. parcele broj 1480/2, koju čini njiva po kulturi 3. klase površine 119,00 m<sup>2</sup>;

upisane u list nepokretnosti broj 553 KO Vir - prepis, potes Popov brijeg, od 10.05.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4957/2024, kao svojina „RADOVIĆ PLUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-116 od 08.03.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na katastarskoj parceli broj 1481/2 KO Vir, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1516/2 KO Vir, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na katastarskoj parceli broj 1481/2 KO Vir, nalazi se u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1516/2 KO Vir.

Katastarska parcela broj 1516/2 KO Vir upisana je u LN 63 KO Vir, u svojini Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.”

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na katastarskoj parceli broj 1481/2 KO Vir priključiti preko putnog zemljišta preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1516/2 KO Vir.”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od 10.05..2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna parcela: k.p. 1481/2, upisana u list nepokretnosti broj 553 KO Vir KO Vilusi, u vlasništvu „RADOVIĆ PLUS“ D.O.O. Nikšić, po kulturi objekta br. 1 poslovna zgrada u privredi-objekat broj 1, površine 156,00 m<sup>2</sup>; objekat broj 2, skladište površine 144,00 m<sup>2</sup>; objekat broj 3 skladište površine 361,00 m<sup>2</sup>, objekat broj 4, površine 57,00 m<sup>2</sup>; objekat broj 5, površine 50,00 m<sup>2</sup>, livada 4. klase površine 3704,00 m<sup>2</sup>; čini lokaciju koj je u saobraćajnom smislu povezana sa k.p. 1516/2, u vlasništvu Crne Gore - Opština Nikšić, po kulturi nekategorisani putevi, upisan u LN 63 KO Vir.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcela broj 1481/2 KO Vir nalazi u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG - stanovanje male gustine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata je tri 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 je 2,0 m;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 4472,00 m<sup>2</sup>;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,24, planirana površina pod objektima iznosi 1084,16 m<sup>2</sup>, (ostvorena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 316,16 m<sup>2</sup> + postojeći objekti 768,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,24 planirana BRGP iznosi 1084,16 m<sup>2</sup> (ostvorena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta objekta je 316,16 m<sup>2</sup> + BRGP postojećeg objekta 768,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost poslovno - skladišnog objekta – P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bora Radovića iz Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Popov brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 62 od 27.02.2024. 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.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-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 na idejno rješenje investitoru Boru Radoviću iz Nikšića, za izgradnju poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji Popov brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, 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 „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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“ bro 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 Boru Radoviću, Vidu
- 1 x „STUDIO VIRTO“
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a