



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 93/2

Nikšić, 29.08.2023. 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 Čizmović Angeline iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje radova na rekonstrukciji objekta broj 4, sa dogradnjom objekta za skladištenje (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine) , na lokaciji u Kličevo, kojoj pripada katastarska parcela 654/1 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

Investitorima Čizmović Angelini iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje radova na rekonstrukciji objekta broj 4, sa dogradnjom objekta za skladištenje (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine), projektovanog na lokaciji Kličevo, kojoj pripada katastarska parcela 654/1 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 - 480 od 26.06.2023. godine.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-93 od 11.08.2023. godine, investitor Čizmović Angelina iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcija objekta broj 4, sa dogradnjom objekta za skladištenje (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine), projektovanog na kat. parceli broj 654/1 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 – 361- 480 od 26.06.2023. 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 „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 654/1 KO Kličevo, nalazi 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 654/1, koju čini porodična stambena zgrada – objekat broj 1, površine u osnovi 89,00 m<sup>2</sup>, porodična stambena zgrada – objekat broj 2, površine u osnovi 67,00 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada – objekat broj 3, površine u osnovi 24,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada – objekat broj 4, površine u osnovi 24,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i livada po kulturi 4. klase površine 3015,00 m<sup>2</sup>

svojina je Čizmović Angeline, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 1814 KO Kličevo, od 10.08.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8460/2023, sa upisanim teretom - upis hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Investiciono - razvojnog fonda CG za kat. parcelu 654/1 KO Kličevo.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Investiciono - razvojnog fonda Crne Gore AD broj 0503-17021-6288-23/1 od 28.07.2023. godine, kojom se daje saglasnost da se provede postupak za dobijanje dozvole za rekonstrukciju objekta broj 4, sa dogradnjom objekta, na katastarskoj parceli broj 654/1, broj zgrade 4, pomoćna zgrada, površine 24,00 m<sup>2</sup>, u svojini Čizmović Angeline, u obimu prava 1/1, evidentirana u listu nepokretnosti broj 2130 KO Kličevo, na kojoj su upisana hipoteka sa pratećim teretima u korist Investiciono - razvojnog fonda Crne Gore AD.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-385 od 02.07.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na rekonstrukciji objekta broj 4, sa dogradnjom objekta za skladištenje, na kat. parceli broj 654/1 KO Kličevo, nalazi se pored ulice u naselju – Ul. Trebješka II ( na kat. parceli broj 651 KO Kličevo), koja je povezana preko katastarske parcele broj 655 KO Kličevo sa Trebješka II.

Katastarska parcela 655 KO Kličevo, upisana je u LN 1814 KO Kličevo, u svojini Čizmović Angeline, u obimu prava 1/1 – način korišćenja – njiva 3. klase.

Kat. parcel broj 651 KO Kličevo, upisana je u LN 2504 KO Kličevo - svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na rekonstrukciji objekta broj 4, sa dogradnjom objekta za skladištenje, na kat. parceli broj 654/1 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka (preko putnog zemljišta), sa kat. parcele broj 655 KO Kličevo na Ul. Trebješka II.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-ING” doo Nikšić iz Nikšića od 08.08.2023. godine, kojom potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate objekta koji se rekonstruiše, a prilaz predmetnoj parceli, tj. predmetnom objektu koji se nalazi na njoj je obezbjeđen preko kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli. Kolski prilaz parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele broj kat. parceli broj 651 KO Kličevo, svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 651 KO Kličevo, 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)
- 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) 3720,00 m<sup>2</sup>.

Na katastarskoj parceli 651 KO Kličevo nalaze se i već postojeći objekti i projektant je površine navedenih objekata primenio na osnovu lista nepokretnosti i situacionog plana urađenog od strane firme “GEO-ING” doo Nikšić iz Nikšića. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgradjenosti i zauzetosti zadatih UT uslovima.

Ukupna bruto površina novoprojektovanog objekta (rekonstrukcija objekta broj 4, sa dogradnjom objekta) je  $119,95\text{m}^2$ , od toga  $24,00\text{ m}^2$ , postojećeg pomoćnog objekta (objekat broj 4) i  $95,95\text{m}^2$  dograđenog objekta.

Na predmetnoj katastarskoj parceli 654/1 se osim objekta broj 4 još nalaze porodična stambena zgrada (objekat broj 1, spratnosti P+1, površine osnove  $89\text{m}^2$ ), porodična stambena zgrada (objekat broj 2, spratnosti P+1, površine osnove  $67\text{m}^2$ ) i poslovni objekat (prizemni objekat broj 3, površine osnove  $25\text{m}^2$ ).

Ukupna površina koju postojeći objekti (objekti 1, 2, 3 i 4) zauzimaju od parcele 654/1 je  $205,00\text{ m}^2$ . Ukupna površina parcele koju zauzimaju svi postojeći objekti i novoprojektovani dograđeni objekat je  $300,95\text{m}^2$  ( $205,00\text{ m}^2 + 95,95\text{m}^2$ ).

Ukupna bruto razvijena građevinska površina svih objekata na parceli je  $456,95\text{m}^2$  ( $119,95\text{ m}^2 + 2 \times 89\text{m}^2 + 2 \times 67,00\text{ m}^2 + 25,00\text{ m}^2$ ).

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  $0,08$  ( $119,95\text{ m}^2$  od toga rekonstrukcija  $24,00\text{ m}^2$ , a dogradnja  $95,95 + 180,00\text{ m}^2$  - postojeći objekti), indeks izgrađenosti  $0,12$  (BRGP  $119,95\text{ m}^2 + 337,00\text{ m}^2$  - postojeći objekti), a spratnost planirane rekonstrukcija objekta broj 4, sa dogradnjom objekta je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Čizmović Angeline iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta – objekta broj 4, sa dogradnjom objekta za skladištenje (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine), projektovanog na lokaciji Kličevu, kojoj pripada katastarska parcela 654/1, upisana u list nepokretnosti broj 1814 KO Kličevo, svojina Čizmović Angeline, u obimu prava od po  $1/1$ , 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 - 480 od 26.06.2023. 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.

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 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 investitoru Čizmović Angelini iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta - objekta broj 4, sa dogradnjom objekta za skladištenje (sa namjenom skladišta u svrhu trgovine), projektovanog na lokaciji Kličevo, kojoj pripada katastarska parcela 654/1 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 „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), 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).



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Čizmović Angelina, Trebješka II, broj 9, Nikšić
- 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