



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-299

Nikšić, 08.08.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 „AMUD“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – poslovno stambenog objekta, na lokaciji potes Ulice V Proleterske i Ul Jovana Cvijića, u okviru urbanističke parcele UP7 blok 8, koju čine katastarske parcele broj 2144/1, 2143/2, 2149/2 i 4558/2 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„AMUD“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta – poslovno stambenog objekta, na lokaciji potes Ulice V Proleterske i Ul Jovana Cvijića, u okviru urbanističke parcele UP7 blok 8, koju čine katastarske parcele broj 2144/1, 2143/2, 2149/2 i 4558/2 KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18), u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), 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. 07-350-224/1 od 14.04.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-295 od 29.07.2025. godine, investitor „AMUD“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – poslovno stambenog objekta, na lokaciji potes Ulice V Proleterske i Ul Jovana Cvijića, u okviru urbanističke parcele UP7 blok 8, koju čine katastarske parcele broj 2144/1, 2143/2, 2149/2 i 4558/2 KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18), u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-224/1 od 14.04.2025. godine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
- 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Predmetna parcela se nalaze u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18).

Lokacija koju čini urbanističke parcele UP7 blok 8, a na kojoj je planirana izgradnja novog objekta – poslovno stambenog objekta, sastoji se od:

- kat. parcela broj 2144/1 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambeno zgrade, površine 111,00 m², zemljište pod objektom pomoćne zgrade površine 16,00 m² i po kulturi dvorište površine 350,00 m²

po listu nepokretnosti 375 KO Nikšić -prepis, potes Ulice V Proleterske, od 30.07.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-7921/2025, kao svojina „AMUD“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- kat. parcela broj 2143/2 koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 1,00 m²,

po listu nepokretnosti 764 KO Nikšić -prepis, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1.

- kat. parcela broj 2149/2 koju čini prema načinu korišćenja: dvorište, površine 21,00 m², po listu nepokretnosti 2834 KO Nikšić -prepis, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1.

- kat. parcela broj 4558/2 koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 6,00 m²,

po listu nepokretnosti 764 KO Nikšić -prepis, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) ***dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;***
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je formirati urbanističku parcelu UP7 blok 8.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-311 od 01.07.2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog poslovno-stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2144 KO Nikšić, koja čini dio UP7 blok 8A, na opštinski put-ulica u naselju Ul. Jovana Cvuijića propisano je:

Postojeće stanje lokacije: "Lokacija za radove na izgradnji novog poslovno-stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2144 KO Nikšić, koja čini dio UP7 blok 8A u zahvatu DUP

“Centar”(“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br.50/80), nalazi se pored Ulice Jovana Cvijića i Ul. V proleterske brigade. Ul. V Proleterske brigade uz katastarsku parcel broj 2144 KO Nikšić je izgrađena I komunalno opremljena sa: trotoarom, uličnom rasvjetom i drvoredom, a na Ul. Jovana Cvijića uz katastarsku parcel broj 2144 KO Nikšić izgrađen je trotoar, u skladu sa Dup-om “Centar” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br.50/80), na UP7 blok 8A planirana je izgradnja Poslovno-stambenog objekta, a kakao bi se omogućilo parkiranje vozila unutar urbanističke parcele, u skladu sa članom 8 Zakona o izgradnji objekata (“Službeni list CG” br. 19/25), može se izvršiti usklađivanje uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetom planiranog objekta, pa je kolski prilaz moguće ostvariti preko trotoara, preko oborenih ivičnjaka.”

Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji novog poslovno-stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2144 KO Nikšić, koja čini dio UP7 blok 8A, planirati:

Na Ul. Jovana Cvijića, preko trotoara, preko oborenih ivičnjaka, uz katastarsku parcel broj 2145 KO Nikšić, preko rampe širine minimalno 3,50 m, za ulazak u podzemnu garažu.

Ulaz i izlaz podzemne garaže regulisati saobraćajnim znakovima na način što će se prije ulaska u garažu (iz smjera Ul. Jovana Cvijića) postaviti saobraćajni znak “prolaz u odnosu na vozila iz suprotnog smjera” (III-1), koji obavještava vozača da na uskom prolazu ima pravo prvenstva u odnosu na vozila koja dolaze iz suprotnog smjera, a na izlasku iz garaže (u smjeru Ul. Jovana Cvijića) postaviti saobraćajni znak “prvenstvo prolaza za vozila iz suprotnog smjera” (II-1), koji obavještava vozača da na uskom prolazu ima prvenstvo prolaza u odnosu na vozila koja dolaze iz suprotnog smjera, a na izlasku iz garaže (u smjeru Ul. Jovana Cvijića) postaviti saobraćajni znak “prvenstvo prolaza za vozila iz suprotnog smjera” (II-3), označava zabranu stupanja vozila na uski dio puta prije nego što tim dijelom prođu vozila iz suprotnog smjera.

U projektu prikazati:

- Mjesto i način priključka,
- Situacioni prikaz trotoara sa upuštenim ivičnjacima,
- Detalj upuštenih ivičnjaka za dužinu mjerodavnog vozila,
- U predmjeru radova prikazati radove na trotoaru-vraćanje u ispravno stanje (za dio trotoara koji je oštećen građevinskim mašinama za potrebe izgradnje, šahte telekomunikacionih i ostalih vodova), kao i radove na prilagođavanju (rušenje i izgradnja upuštenih ivičnjaka) trotoara za ulaz i izlaz u podzemnu garažu).

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „MIDIS INŽENERING“ D.O.O. Nikšić od jul 2025. godine u kojoj se navodi da predmetnu lokaciju čine katastarske parcele:

- 2144/1 (LN 375) KO nikšić, svojina Amud d.o.o. u obimu 1/1, koju čini porodična stambena zgrada 111 m², pomoćna zgrada 16 m², dvorište 350 m²;
- 2143/2 (LN 764) KO Nikšić, svojina Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić 1/1, građevinska parcela 1 m²;
- 2149/2 (LN 834) KO Nikšić, svojina crne Gore, raspolaganje Opštine nikšić 1/1, dvorište 21 m²;
- 4558/2 (LN 764) KO Nikšić, svojina Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić 1/1, građevinska parcela 6 m²;

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko katastarskih parcela broj 4558/1 i 2143/1 (LN 764) KO Nikšić, svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić 1/1, po katagoriji ulice.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353 sl od 31.07.2025.godine kojim se navodi: Obzirom da se radi o projektu izgradnje novog objekta poslovno-stambenog objekta, spratnosti Po+P+Pk, pravougaone osnove, sa starsteški pozicioniranim ulazima i funkcionalnim sadržajima raspoređenim po etažama sa namjenom: garažni, poslovni I stambeni prostor ukupne bruto površine 394,83 m² (parking proctor sa ukupno šest garažnih mjesta za automobile i 18 parkinga za bicikle, motocikle, skutere I motore, manipulativni proctor, komunikacije (stepenište, vjetrobran i rampa), prizemlja 201,69 m² (pet poslovnih prostora različitih kvadratura od 17 m² do 50,75 m²) i potkrovlja 202,00 m² (tri stambene jedinice, garsonjeru, jednosoban I dvosoban stan sa terasama), na katastarskoj parceli broj 2144, koja čini dio UP7 blok 8A KO Nikšić, u obuhvata izmjenjena i dopuna DUP-a "Centar" Opštine Nikšić, odnosno o projektu koji se nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu). Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, predmetni projekat se po izjašnjenju starne ne odnosi na trgovačke, poslovne I prodajne centre ukupne korisne površine preko 1000 m², kao ni na namjenu proizvodnih aktivnosti u poslovnim prostorima, nosilac projekta "AMUD" D.O.O. iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DUP-a "Centar" u 1 (prvoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine SS-Stanovanje srednje gustine, sa sledećim parametrima:

Izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja predviđena je na površinama za stanovanje srednjih gustina u zoni A, blok 8,9 i 13 I zoni D, blok 3, na površinama za stanovanje srednjih većih gustina, mješovite namjene i centralnih djelatnosti u zoni C, blok 2,3,4,5,6 I 7 (UP3 i UP4), na površinama centralnih djelatnosti u zoni A, blok 3,5,6,9,19 i 11, na površinama mješovite namjene i centralnih djelatnosti u zoni B, blok 2,3 i 4.

-Objekti se na navedenim površinama mogu graditi prema predviđenim parametrima ukoliko je na parceli na kojoj se gradi objekat obezbijeđen odgovarajući broj parking mjesta.

-Urbanističke parcele su formirane na zemljištu u državnoj I privatnoj svojini, uglavnom u skladu sa postojećim načinom korišćenja u svojini.

-Oblik i veličina parcele određeni su tako da se na parceli može graditi I urediti proctor u skladu sa planom utvrđenim uslovima.

-Oblik i veličina urbanističke parcele predstavljeni su u grafičkom prilogu.

-Na parceli se ne mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori isl.).

-Suterenska etaža se može graditi i tada mijenja jednu nadzemnu etažu.

-Suterenska etaža ulazi u obračun BGP, osim ako se koristi za garažiranje.

-Podrumske etaže se mogu graditi, ali ne ulazi u obračun BGP samo ako se koristi za garažiranje.

Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija na kojoj je predviđeno građenje.

Građevinske linije na površini zemlje – GL1, koja određuje horizontalni gabarit objekta u prizemlju definisana je grafički za sve nove objekte na slobodnim lokacijama za objekte kojima se mijenjaju postojeći objekti.

Građevinska linija iznad površine zemlje – GL2, kojima se određuje zona građenja za spratne etaže, za parcele za koje nije grafički definisana se poklapa sa građevinskom linijom na zemlji, odnosno GL1 je istovremeno GL2.

Građevinska linija ispod površine zemlje – GL0, kojima se određuje zona građenja za podrum, grafički nije definisana, može biti izvan građevinskih linija na površini zemlje, ali najmanje 1 m udaljena od granica parcela.

Izvan definisane građevinske linije mogu se graditi nadstrešnice ulaznih partija u objekte.

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine ispod objekta na određenoj parceli I ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova I stubova u nivou novog – uređenog terena.

Indeks zauzetosti je definisan za svaku urbanističku parcel. Planiran indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni, s tim da u okviru parcele bude obezbijeđen odgovarajući broj parking mjesta I slobodne površine predviđene za objekte u funkciji satnovanja.

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata I površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža u tabeli urbanističkih parametara I odgovarajućem grafičkom dijelu planskog dokumenta.

Krovovi su kosi, nagiba 23 – 30°, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele, prema propisanim standardima.

Površina lokacije urbanističke parcele UP7 blok 8 je 500,00 m².

Katastarske parcele broj 2144/1, 2143/2, 2149/2 i 4558/2 KO Nikšić, koje čine UP7 blok 8 imaju ukupnu površinu 500,00 m².

Kompletna površina k.p. 2144/1, 2143/2, 2149/2 i 4558/2 KO N ulaze u sastav UP7 blok 8 i iznosi 500,00 m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,40, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod poslovno - stambenim objektom iznosi 202,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,80, (ostvarena – projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 403,69 m²)
- spratnost je P+Pk.

Ukoliko podrumski etaža objekta služi za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuje javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Dostavljeno je Mišljenje u vezi građevinske linije broj 1-784 od 05.08.2025. godine, od strane Agencije za projektovanje i planiranje DOO Nikšić iz Nikšića, kao obrađivača DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18) zbog nejasno definisane građevinske linije za izgradnju objekta na katastarskim parcelama broj 2144/1, 2143/2, 2149/2 i 4558/2 KO Nikšić.

U Mišljenju je navedeno:

»Stanje: Katastarska parcela broj 2144/1 KO Nikšić, prema načinu korišćenja je dvorište sa objektima, ukupne površine 917 m², dok su katastarske parcele 2143/2, 2149/2 i 4558/2 formirane od okolnih parcela površine 28 m². Osnovni objekat na parceli broj 2144/1 je ivične izgradnje, postavljen na regulacionoj liniji prema Ulici V proleterske brigade.

Planska rješenja: Katastarske parcele broj 2143/2, 2144/1, 2149/2 i 4558/2 KO Nikšić sačinjavaju UP7, blok 8, zona A, DUP-a Centar (Sl. List CG – opštinski propisi, br. 50/18).Navedenim planskim dokumentom na UP7 predviđena je izgradnja objekta na površinama stanovanja srednji gustina, prema propisanim parametrima. Navedenim planskim dokumentom na UP7 građevinska linija nije definisana, što je prikazano u prethodnom izvodu, a istovremeno je prema planskim parametrima predviđena izgradnja objekta većih gabarita i bruto građevinske površine od postojećeg.

Mišljenje: Imajući u vidu navedene činjenice, projektnom dokumentacijom predvidjeti objekat u okviru planiranih parametara, sa građevinskom linijom koja je prema Ulici V proleterske brigade na granici UP, prema Ulici Jovana Cvijića ne prelazi građevinsku liniju objekta na susjednoj parceli, a prema granicama susjednih parcela, po principu reciprociteta, na udaljenosti ne manjoj od udaljenosti objekata na tim parcelama.«

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na
OBRAZLOŽENJE - BROJ PARKING MJESTA ZA STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT je navedeno:

1. Stambeni dio

U potkrovlju objekta planirane su tri stambene jedinice ukupne površine od 202 m². Za obračun potrebnog broja parking mjesta za stambeni dio primjenjuje se normativ od 15 parking mjesta na 1.000 m² bruto stambene površine, u skladu sa važećim planskim dokumentima.

Osnovna formula za izračunavanje broja parking mjesta glasi:

$(\text{Površina stambenog prostora u m}^2 / 1.000) \times 15 = \text{broj parking mjesta}$

$(202 / 1.000) \times 15 = 3.03 \text{ parking mjesta (prije korekcije)}$

S obzirom na to da se za stambeni dio primjenjuje korektivni faktor koji predstavlja stepen motorizacije za opštinu Nikšić, koji iznosi 0.532 (266 putničkih automobila na 1.000 stanovnika), ukupan broj parking mjesta se množi sa tim faktorom:

$3.03 \times 0.532 = 1.610$

Nakon zaokruživanja naviše, konačan broj potrebnih parking mjesta za stambeni dio iznosi:

→ 2 parking mjesta

2. Poslovni dio

U prizemlju objekta planirane su četiri poslovne jedinice, svaka manje kvadrature (ispod 50 m²).

S obzirom na karakter objekta (više manjih lokala), kao i ograničen broj korisnika po jedinici, predlaže se da se, umjesto normativa od 30 parking mjesta na 1.000 m²,

primijeni alternativni normativ od 1 parking mjesto po poslovnoj jedinici, što je u skladu sa praksom iz sličnih urbanističkih rješenja.

$4 \text{ poslovne jedinice} \times 1 \text{ parking mjesto} = 4 \text{ parking mjesta}$

Ovakav pristup je opravdan iz sledećih razloga:

- Lokali su malih površina, pa je broj korisnika po jedinici ograničen
- Na parceli ne postoji mogućnost obezbeđivanja većeg broja parking mjesta u skladu sa standardnim normativima
- Alternativni pristup je racionalan i često prihvaćen u urbanističkoj praksi kod manjih poslovnih cjelina
- Omogućava funkcionalno korišćenje prostora bez preopterećenja kapaciteta parcele

3. Ukupna potreba i obezbijedena mjesta

Namjena Potrebno PM Obrazloženje

Stanovanje 2 3 stana $\times$ 15 PM/1000m² $\times$ 0.532 = 1.610 $\rightarrow$ 2 PM

Poslovanje 4 1 PM po poslovnoj jedinici

UKUPNO 6

U okviru projektovanog objekta planiraju se 6 parking mjesta u garaži, čime se u potpunosti zadovoljavaju normativi.

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Arhitektonsko oblikovanje počiva na kontrastu jednostavne forme i savremene materijalizacije. Volumetrija objekta je pročišćena, sa naglašenim vertikalnim i horizontalnim linijama, uz akcentovane prozorske otvore.

Fasada je tretirana kao kombinacija kompozitnih panela (antracit), bijelih fasadnih okvira oko otvora i prozorskih parapeta, kao i čeličnih barijera na terasama.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „AMUD“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno stambenog objekta, na lokaciji pored Ulice V Proleterske i Ul Jovana Cvijića, u okviru urbanističke parcele UP7 blok 8, koju čine katastarske parcele broj 2144/1, 2143/2, 2149/2 i 4558/2 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“- opštinski propisi br. 50/18), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-224/1 od 14.04.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“- opštinski propisi br. 50/18) definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta 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 na idejno rješenje investitoru „AMUD“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno stambenog objekta, na lokaciji potes Ulice V Proleterske i Ul Jovana Cvijića, u okviru urbanističke parcele UP7 blok 8, koju čine katastarske parcele broj 2144/1, 2143/2, 2149/2 i 4558/2 KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Centar“, („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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 Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata - „Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

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



DOSTAVLJENO:

1 x „AMUD“ DOO Nikšić, V

1 x „INGPOINT“ DOO.Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

arija 158), Nikšić