



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-1

Nikšić, 15.01.2025. 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 Mijušković Svetozara iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

### **R J E Š E N J E**

Investitoru Mijušković Svetozaru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene suvenirnica, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Za Brestovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“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 07-350-1353 od 22.12.2024. godine .

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-1 od 13.01.2025. godine, investitor Mijušković Svetozar iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene suvenirnica, na katastarskim parcelama broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Za Brestovac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1353 od 22.12.2024.

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“ D.O.O. 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 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići za građenje poslovnog objekta nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1861/2, koju čini dvorište površine 633,00 m<sup>2</sup>, sa upisanim zemljište ispod objekta poslovne zgrade ugostiteljstva - poslovnim prostorom u ugostiteljstvu (broj zgrade 1) površine u osnovi 190,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 1881/2, koju čini po kulturi neplodna zemljišta, površine 204,00 m<sup>2</sup>, svojina je Mijušković Svetozara, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 318 KO Bogetići - prepis, potes Bogetići i Za Brestovac, u mjestu Bogetići, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedene parcele.

Prilaz parceli je javni put.

Investitor Mijušković Svetozar , je vlasnik u obimu prava 1/1 i katastarskih parcela:

- 1861/3, koju čini dvorište površine 357,00 m<sup>2</sup>, sa upisanim poslovnim prostorom površine 207,00 m<sup>2</sup> i otvorena terasa površine 92,00 m<sup>2</sup>,
  - 1861/4, koju čini zemljište uz privrednu zgradu površine 505,00 m<sup>2</sup>, sa upisanim poslovnom zgradom u privredi površine 68,00 m<sup>2</sup>,
  - 1862/2, koju čini šuma po kulturi 5. klase, površine 1000,00 m<sup>2</sup>,
  - 1862/3, koju čini šuma po kulturi 5. klase, površine 740,00 m<sup>2</sup>,
- u svojini su Mijušković Svetozara, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 318 KO Bogetići - prepis.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1039 od 11.12.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1576 KO Bogetići navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju novog poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno

urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1576 KO Bogetići.

Katastarska parcela broj 1576 KO Bogetići upisana je u LN 328 KO Bogetići u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

- mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1576 KO Bogetići.

U projektu prikazati mjesto i način priključena.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine u ovoj zoni je lokalni centri, ruralna naselja i turizam sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama tekstualnog dijela plana:

Za središnje područje

- Obuhvata cjeline: grad Nikšić i širu zonu Nikšićkog polja, Sjeveroistočnu zonu područja Lukova, Vučja, Krnova, Zonu Nikšićke Župe i zonu Bogetića.
- U planskom period treba da predstavlja ključnu osovinu razvoja.

Zona Bogetića se koristi saobraćajni položaj za jačanje funkcije, razvoj turizma, privrednih djelatnosti i proizvodnje energije.

Izgradnja objekata u ovom području vršiće se u okviru građevinskog zemljišta prema važećoj planskoj dokumentaciji u urbanom centru I prema opštim smjernicama PUP-a opštine Nikšić na preostalom području.

#### SMJERNICE ZA MANJE POVRŠINE ZA POJEDINAČNE PRIVREDNE OBJEKTE

Manji privredni objekti mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, ostalim prevrednim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta) i drugo poljoprivredno zemljište Namjena objekata može biti proizvodno zanatstvo, trgovine, servisi i skladišta, ugostiteljski objekti, objekti infrastructure, komunalni servisni objekti, industrijski objekat/ pogon i drugi privredni objekti koji ne utiču negativno na životnu sredinu;

Uz izgradnju objekata obavezno je infrastrukturno opremanje lokacije (adekvatna saobraćajna veza, internetom opremljen objekat, prečišćavanje otpadnih voda ...) ili lokacija uz postojeću infrastrukturu odgovarajućih kapaciteta ;

• Industrijski objekat osim proizvodnog dijela treba imati administrativni dio i istraživački dio ( osim proizvodnje podsticati i naučno istraživačku djelatnosti ).

Urbanistički parametri

• Najmanja površina parcele minimalno 600,00 m<sup>2</sup>, a za objekte za eksplozivne materije minimalno 5000,00 m<sup>2</sup>;

• Maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele 0,30 a za objekte za eksplozivne materije je 0,10;

• Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele 0,50 a za objekte za eksplozivne materije 0,15;

- Maksimalna spratnost 2 etaže uz visine etaže prilagođene funkciji objekta;
- Za novoplanirane objekte, minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 5 m, osim za objekte za eksplozivne materije za koje je rastojanje od granice parcele minimalno 30 m.
- U slučaju da lokacije zbog specifičnosti zahtjeva manje rastojanje, potrebna je saglasnost vlasnika susjednih parcela, osim za objekte za eksplozivne materije, za koje rastojanje ne može biti manje,
- Zaštita životne sredine (adekvatno odlaganje otpada, prečišćavanje otpadnog voda, alternativni izvori energije ...)
- Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima.
- Postojeće objekte (osim objekata za eksplozivne materije) kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabariti i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom smislu ukoliko su u skladu sa ovim smjernicama i ako svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

#### UREĐENJE CENTRALNOG DIJELA NASELJA

- Centralni dio naselja je područje sa koncentracijom postojećih objekata i predstavlja dio građevinskog zemljišta.
- Predviđena je izgradnja potrebnih društvenih i komercijalnih sadržaja (prosvjeta, zdravstvo, kultura, privreda, trgovina i sl.), uz zadržavanje postojećih lokaciji pojedinih objekata sa ovim sadržajem
- Pretežna namjena stanovanja male gustine SMG. Potrebna stimulacija povećanja kvaliteta stanovanja rekonstrukcijom postojećih objekata, naročito u zoni užeg i šireg naseljskog centra.
- Važno je očuvanje kvalitativnih naslijeđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranja vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza, vrijednih ambijenata.
- Primjenjivati uslove koji hendikepiranim osobama omogućava kretanje, snalaženje, boravak u prostoru.
- Dozvoljava se rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata radi obavljanja tercijalnih djelatnosti, ako mogu da zadovolje normative za ovakvu vrstu objekata i ne ugrožavaju susjedne objekte.
- Mogu se graditi objekti turističke ponude u vidu seoskog smještaja. Objekti i kompleks za smještaj turista treba da budu arhitektonski -oblikovno maksimalno u skladu sa okruženjem i pejzažom. Obezbjediti rekonstrukciju u određenom roku objekata maotela ili uklanjanje.
- Poželjno je povećanje gustine naseljenosti i koncentrisana izgradnja u cilju sprječavanja daljeg širenja građevinskog područja, zaštite poloprivrednog zemljišta i smanjenja troškova infrastrukturnog opremanja.
- Javne površine štititi kao u urbanism sredinama. Obavezna je zaštita graditeljskog naseljeđa.
- Postojeću saobraćajnu mrežu, kao osnov razvoja, osposobljavati za nesmetan motorni saobraćaj (od automobile do traktora i kamiona)
- U svakom objektu omogućiti komunalni standard (sigurno snabdijevanja električnom energijom, vodom i savremene telekomunikacione veze).
- Komunalne objekte urediti poštujući higijenske standard i navike stanovništva.

#### NAČIN FORMIRANJA URBANISTIČKIH PARCELA

- Objekti se mogu graditi na katastarskim parcelama koje imaju pristup na javni put.
- Minimalna površina urbanističke parcele u centralnim djelovima naselja za individualno stanovanje je 300m<sup>2</sup>.

- Urbanistička parcela poloprivrednog domaćinstva na građevinskom zemljištu u naselju treba da ima stambeno i ekonomsko dvorište. Minimalna površina stambenog dvorišta 250 m<sup>2</sup> za objekat stanovanja i pomoćne objekte (ljetnja kuhinja, garaža, ostava, nadstrešnice)

- Minimalna površina parcele za obavljanje djelatnosti prilagođavaće se koncepciji, fnciji objekta, standardima za djelatnost za koje se gradi objekat.

- Na parceli se mora obezbjediti prostor za parkiranje.

#### USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta takoa da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciju, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, I sklad sa okolnim strukturama.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene I tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta

Spoljna obrada objekta -fasada, mora biti izvedena od odgovarajućeg materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekta. Preporučuje se upotreba materijala koji daje mogućnost za savremena I ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.

U cilju racionalnijeg korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem I nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim porebnim slojevima izolacije.

#### PRISTUPNI PUT

Pristup do objekta sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5m.

#### Pravila parcelacije

##### Parcelacija

- Maksimalna spratnost stambenog objekta u centarlrim djelovima naselja je P+1+Pk ( tri etaže bez obzira na nomenklaturu).

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u centralnim djelovima naselje je 0,4.

- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli u centralnim djelovima naselja je 0,8.

- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.

- Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekata iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.

- Građevinska linija u odnosu na javni put i način parkiranja definišu se kroz saobraćajno tehničke uslove.

*Za objekte djelatnosti potrebno je obezbjediti zahtjeve funcionisanja.*

*Preporučeni standardi ili normative su :*

*-Maksimalni indeks izgrađenosti – 0,6;*

*-Maksimalni indeks zauzetosti – 0,3;*

*-Maksimalna spratnost objekata je Po+P+Pk.(podrum +prizemlje+potkrovlje) ili tri etaže;*

*-Svaka parcela mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice min.3,0 m.*

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene.

Građevinska linija

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele definisan je u skladu sa PUP-om opštine Nikšić, za svaku planiranu namjenu, i odnosi se na ukupnu zauzetost svim objektima na parceli.

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).

*Ukupna površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta iznosi 1027,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,23 - uključujući i postojeće objekte na k.p.1861/2 KO Bogetići (ostvarena površina poslovnog objekta - suvenirnice iznosi 15,20 m<sup>2</sup> + uključujući i postojeće objekte na k.p. 1861/2 KO Bogetići - poslovni prostor u ugostiteljstvu (broj zgrade 1) - 190,00 m<sup>2</sup> + 28,00 m<sup>2</sup> garaža na k.p. 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići, za koju investitor posjeduje odobrenje za podizanje pomoćnog objekta –garaže)
- projektovani indeks izgrađenosti iznosi 0,37- (ostvarena BRGP - poslovnog objekta - suvenirnice iznosi 15,20 m<sup>2</sup> + uključujući i BRGP postojećih objekata na k.p. 1861/2 i 1881/2 KO Bogetići - 334,00 m<sup>2</sup> + 28,00 m<sup>2</sup>)
- ostvarena BRGP poslovnog objekta iznosi 15,20 m<sup>2</sup>,
- spratnost je P,

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijušković Svetozara iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta – suvenirnice, na katastarskim parcelama broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1353 od 22.12.2024. godine.

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 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Mijušković Svetozaru iz Nikšića, za izgradnju poslovnog objekta, namjene suvenirnica, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1881/2 i 1861/2 KO Bogetići, na lokaciji Bogetići, potes Za Brestovac, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE D.O.O. 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 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 Mijušković Svetozar,
- 1 x „ARHILINE“ d.o.o. N
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta i
- 1 x a/a