



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-62

Nikšić, 21.03.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 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 Đukić Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta –poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine na katastarskim parcelama broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Đukić Nikoli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“ –br. 72/14), 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 – 1220 od 18.10.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-62 od 12.03.2025. godine, investitor Nikola Đukić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 1220 od 18.10.2024. godine.

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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

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

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 „ARHITEKTONIKA“ DOO 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);

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovno skladišnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 2263/1, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 2115,00 m², a upisana je u list nepokretnosti broj 3072 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, kao svojina Đukić Nikole u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat. parcele 2260/2, koju čini voćnjak po kulturi 3. klase, površine 604,00 m² a upisana je u list nepokretnosti broj 3245 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, kao svojina Đukić Nikole u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele 2261/2, koju čini šuma po kulturi 2. klase, površine 38,00 m²
 - kat. parcele 2262/2, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 599,00 m²
- a upisana je u list nepokretnosti broj 3245 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, kao svojina Đukić Nikole u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-918 od 07.11.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za izgradnju novog poslovno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo na opštinski put – ulicu u naselju 13. jul, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za izgradnju novog poslovno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), pored opštinskog puta – Ulice u naselju Ulice 13. jul.

Lokacija za radove na izgradnji novog poslovno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo, saobraćajno je povezana sa Ulicom 13. jul preko katastarske parcele broj 2261/2 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 2261/2 KO Kličevo upisana u LN 3245 KO Kličevo u svojini Đukić Nikole u obimu prava 1/1.

Ulica 13. jul (na katastarskoj parceli broj 4285 KO Kličevo upisanoj u LN 1731 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 2. pod nazivom 13. jul, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 36/15)".

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za izgradnju novog poslovno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka, na katastarsku parcel broj 2261/2 KO Kličevo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka i skicu prilaznog puta preko katastarske parcele broj 2261/2 KO Kličevo do katasatrskih parcela 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo."

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), utvrđeno je da se kat. parcele broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo, nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje male gustine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,

- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;

- ***Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;***

- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.

- ***Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;***

- ***Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;***

- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;

- ***Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;***

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;

- ***Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;***

- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;

- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.

- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.

- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.

- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno skladišnog objekta je 2719,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina planiranog poslovno - skladišnog objekta 188,34 m²),
- indeks izgrađenosti 0,07, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta 188,34 m²),
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đukić Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta na katasatrskim parcelama broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 1220 od 18.10.2024. 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.

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.

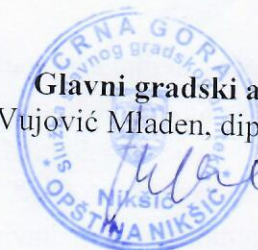
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Đukić Nikoli iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine na lokaciji potes Kličevo, koju čine katastarske parcele broj 2263/1 i 2260/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“, br. 72/14), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ 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 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 dana dostavljanja rješenja (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 Đukić Nikola, Vu [redacted] j. 2, Nikšić
- 1 x ARHITEKTONIKA“ D.O.O. NIKŠIĆ, [redacted] ikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a