



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 274

Nikšić, 22.07.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a 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“ broj 19/25), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“ Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu „BEČANOVIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – tip 5, ograde na katastarskoj parceli broj 4301/4 KO Kličevo koja čini UP1, lokacija broj 18 u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru „**BEČANOVIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ograde, tip 5, oko katastarske parcele broj 4301/4 KO Kličevo, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 4301/4 KO Kličevo, a koja čini UP1, lokacija broj 18, u obuhvatu Izmjena i dopuna 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. 07-350-586 od 03.06.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-274 od 16.07.2025. godine, investitor „BEČANOVIĆ“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 na lokaciji potes Kličevo, oko katastarske parcele broj 4301/4 KO Kličevo, a koja čini urbanističku parcelu UP1, lokacija 18, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350- 586 od 03.06.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, 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.

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 „STUDIO STRUKTURA“ 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-tehničkih uslova, 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 nalazi u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u okviru - URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA ZA POJEDINAČNA PODRUČJA I LOKACIJE - lokacija 18.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta - ograde tip 5, sastoji se od:

- kat. parcele broj 4301/4 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi građevinska parcela površine 4060,00 m² upisana je u listu nepokretnosti 3465 KO Kličevo -prepis, potes Kličevo, kao svojina BEČANOVIĆ DRUŠTVO ZA PREVOZ, TRGOVINU I USLUGE DOO NIKŠIĆ, uz obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-652 od 26.06.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta- ograde tip 5, oko katastarske parcele broj 4301/4 KO Kličevo, lokacija 18, na opštinski put- ulicu u naselju Rudarsku, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta- ograde tip 5, oko katastarske parcele broj 4301/4 KO Kličevo lokacija 18, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), kojim je planirano priključenje preko jednog priključka na opštinski put- ulicu u naselju - Ul. Rudarsku.

Ulica Rudarska (na katastarskoj parceli broj 4293 KO Kličevo upisanoj u LN 2504 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 257. pod nazivom Rudarska u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15)".

– mjesto i način priključenja navedeno je: Priključak lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta – ograde tip 5, oko katastarske parcele broj 4301/4 KO Kličevo, lokacija 18, priključiti u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), prema grafičkom prilogu - saobraćajna infrastruktura prekom planiranog priključka na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Rudarsku.

U projektu prikazati mjesto i načine priključenja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić od juna 2025. godine da predmetne parcele: 4301/4 KO Kličevo (sopstvenik -posjednik BEČANOVIĆ DRUŠTVO ZA PREVOZ, TRGOVINU I USLUGE DOO NIKŠIĆ) čine lokaciju za izgradnju.

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 4293 KO Kličevo (Crna Gora -sopstvenik – posjednik, a na raspolaganje Opštini Nikšić) – (način korišćenja -ULICE).

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se lokacija broj 18 nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je IP -Površine za industriju i proizvodnju sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

3.6. PRAVILA I USLOVI ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

Industrijske djelatnosti su, kao pretežna namjena planirane u zoni Željezare i Gračanice i u ostalim pojedinačnim zonama (Pivara, ŠIK Javorak, Metalac i sl.). U slučaju aktiviranja površina za industriju koje se ne koriste, kroz dalju plansku razradu se može sagledati mogućnost organizacije drugih sadržaja u prostoru.

Uslovi i parametri organizacije, uređenja i izgradnje su sljedeći:

- Dominatne djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinske pumpe i sl.;
- Dozvoljeni su i: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; smještajni objekti (poslovni apartmani), ugostiteljski objekti, zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

- Ovim planom definisane površine za industriju i proizvodnju ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja;

- Svi objekti i sadržaji moraju biti u skladu sa odgovarajućim ekološkim propisima za datu djelatnost i principima održivog razvoja; Izgradnja i rekonstrukcija objekata na površinama ove namjene ispod 614mmv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.

- Objekti industrije i proizvodnje svojim položajem, gabaritom i namjenom ne smiju ugroziti

- uslove stanovanja i boravka u okolnim naseljskim strukturama.

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6 a spratnost P+2;

- Maksimalna visina objekata je 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;

- Minimalna udaljenost objekta od granice parcele prema ulici je:

- a. za parcele ili lokacije površine do 2000 m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 5m, a prema ostalim parcelama 3m;

- b. za parcele ili lokacije površine od 2000 m² do 5000 m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 7m, a prema ostalim parcelama 4m;

- c. za parcele ili lokacije površine preko 5000 m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 10 m, a prema ostalim parcelama 5m;

- Pristup površinama za industriju i proizvodnju obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;

- 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;

- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.

- Minimalna površina uređenog zelenila treba da obuhvata 15% površine parcele (lokacije);

- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju;

- Objekte ograditi ogradom po obodu lokacije. **Visinu ograde planirati do 2.20 m**

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

- Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m;

- Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom;

- Zidane i druge vrste ograde postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;

- Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,60 m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi

do 3,00 m, uz saglasnost susjeda, i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.

- Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

- ***Na urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata čija je namjena izgradnja skladišta, servisa i industrije mogu se graditi ograde visine do 3,0 m.***

- Ograde su pomoćni objekti uređenja terena tip 5, na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5, Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić

- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2,4 i 5 se ne primjenjuju.

Pravila parcelacije

Površina na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta -ograde iznosi 4060,00 m²

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – ograde tip 5 u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

Urbanistički parametri	Urbanistički parametri	Ostavare parametri
Visina ograde	MAX 3,0m l	2,0m l
Transparentnost ograde prema javnim površinama	Prozirna iznad 60cm	Prozirna iznad 60c
Transparentnost ograde prema susjedima	neprozirna	neprozirna

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata dva poslovna objekta, prikazani u grafičkim prilogima idejnog rješenja uža situacija (broj priloga 3) i 3d model i fotomontaža (prilog 6).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „BEČANOVIĆ“ DOO iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 na katastarskoj parceli broj 4301/4KO Kličevo, koju čini UP1, lokacija 18 u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (”Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350- 586 od 03.06.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnjiobjekata 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.

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.

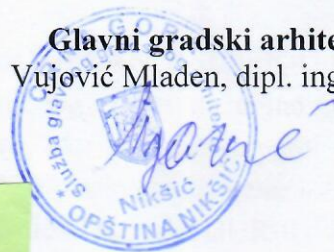
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „BEČANOVIĆ“ DOO iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – ograde tip 5 na lokaciji potes Kličevo, oko katastarske parcele broj 4301/4 KO Kličevo, a koja čini urbanističku parcelu UP1, lokacija 18, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x »BEČANOVIĆ« D

1 x „STUDIO STRUK

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a