



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 325

Nikšić, 25.12.2024. 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 Đukanović Ratka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta (kancelarija) na katastarskoj parceli broj 1427/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Đukanović Ratku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambeno - poslovnog objekta (kancelarija) na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1427/2 KO Kličevo 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 07-350-223/1 od 18.06.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-325 od 18.12.2024. godine, investitor Đukanović Ratko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno - poslovnog objekta (kancelarija), na katastarskoj parceli broj 1427/2 KO Kličevo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-223/1 od 18.06.2024. 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 gore navedeni 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 privrednog društva „WAZDAN” d.o.o. Nikšić iz Nikšića pa 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 1427/2 KO Kličevo za izgradnju novog –stambeno - poslovnog objekta nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 1427/2 KO Kličevo koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 500,00 m<sup>2</sup> upisana u list nepokretnosti broj 3175- prepis KO Kličevo, potes Kličevo, u svojini Đukanović Ratka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-513 od 16.07.2024. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog stambeno- poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1427/2 KO Kličevo, na opštinski put – ulicu u naselju Ul.Željezničku II navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1427/2 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul.Željeznička II..

Ulica Željeznička II (na katastarskoj parceli broj 1409 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 370 u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima(“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi “, broj 36/15).

- mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji stambenog -poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1427/2 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka na Ul.Željezničku II.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

U dostavljenom idejnom rješenju priključak na lokaciju lokacija za radove na izgradnji stambenog -poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1427/2 KO Kličevo je ostvaren preko kat. parcele 1427/5, prema načinu korišćenja nekategorisani put, površine 310,00 m<sup>2</sup>, susvojina Nikolić Jovana i Đukanović Milisava, u obimu prava od po ½, upisana u LN 3105 KO Kličevo, sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima - **Pravo službenosti pravo službenosti puta u najširem obimu u korist katastarske parcele 1427/2** Ov.br.2693/2011 22.03 2011., a koja je povezana sa k.p. 1409 KO Kličevo.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353- sl od 08.07.2024.godine kojim se navodi: Obzirom da se radi o projektu izgradnje novog objekta stambeno poslovnog na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela br.1427/2 KO Kličevo, u obuhvata PUP- GUR -a Nikšića ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2 (Projekti za koje se može zahtjevati procjena uticaja na životnu sredinu)Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta,namjena poslovnog dijela objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore " br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327- 222 od 08.07.2024.godine, kojim se utvrđuje da vodni uslovi nijesu potrebni kao i da je potrebno riješiti prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sisitema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije GEO-KOMPAS iz Nikšića od decembra.2024. da je predmetna katastarska parcela 1427/2 KO Kličevo ( sopstvenik – posjednik Đukanović Milisav Ratko) čini lokaciju za izgradnju stambenog objekta. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 1409 KO Kličevo ( Crna Gora – sopstvenik -posjednik, a na raspolaganje Opštini Nikšić)- (način korišćenje -ulice).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1427/2 KO Kličevo nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

STANOVANJE MALIH GUSTINA opšti uslovi i parametri izgradnje su sledeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m<sup>2</sup>,
- 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).

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 07-350-232/2 od 11.11.2024.godine u kojem se navodi da uvidom u izdate Urbanističko tehničke uslove za izgradnju stambeno - poslovnog objekta (kancelarija) na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1427/2 KO Kličevo, investitora Ratka Đukanovića, i u važeći planski dokument, konstatovano je da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razarada Opštine Nikšić-Izmjene i dopune, u zoni SMG- stanovanje malih gustina, za koje je došlo do promjene koeficijenta zauzetosti sa 0,40 na 0,30, dok su ostali parametri ostali nepromijenjeni za stambene objekte.

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambeno - poslovnog objekta je 500,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno - poslovnog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21, (ostvarena - projektovana zauzetost 103,22 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,21, (ostvarena - projektovana BRGP 103,22 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P
- broj parking mjesta 2

Prizemlje: poslovno-stambeni objekat (jedna kancelarija i dvosoban stan, sa zasebnim ulazima, pod istim krovom).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đukanović Ratka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na

idejno rješenje za izgradnju novog stambeno - poslovnog objekta, na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1427/2 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-223/1 od 18.06.2024. 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.

Smjernicama 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 funkciju, 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 Đukanović Ratku iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambeno - poslovnog objekta (kancelarija) na lokaciji potes Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 1427/2 KO Kličevo, 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 „WAZDAN 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“ 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 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, dip.ing.arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Đukanović Ratko, S [REDACTED]
- 1 x „WAZDAN“ d.o.o. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a