



## Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 190/1

Nikšić, 20.09.2024. 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 “ATLAS MONTENEGRO” DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta – dogradnja sa nadgradnjom poslovnog objekta - objekta broj 1, na lokaciji Kodžur-Straševina, koju čine katastarske parcele broj 1389/40, 1389/44, 1389/65 i 1389/67 KO Straševina, 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 **“ATLAS MONTENEGRO” DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije objekta - dogradnja sa nadgradnjom poslovnog objekta - objekta broj 1, na kat. parceli broj 1389/40 KO Straševina, na lokaciji Kodžur-Straševina, koju čine katastarske parcele broj 1389/40, 1389/44, 1389/65 i 1389/67 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - 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 07-350-997 od 03.11.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 17.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-997 od 03.11.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine..

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-190 od 05.08.2024. godine, investitor “ATLAS MONTENEGRO” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta - dogradnja sa nadgradnjom poslovnog objekta - objekta broj 1 na kat. parceli broj 1389/40 KO Straševina, na lokaciji Kodžur-Straševina, koju čine katastarske parcele broj 1389/40, 1389/44, 1389/65 i 1389/67 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - 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 07-350-997 od 03.11.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 17.09.2024. godine, i u i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 197 od 25.01.2024. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 197 od 25.01.2024. godine se odnose na promjenu materijalizacije bočnih fasada – sjeverna i južna fasada, sa drugom arhitektonskom oblikovnosti i materijalizacijom objekta.

U dostavljenom idejnom rješenju na koje izdato rješenje UP/Io broj : 20-361- 197 od 25.01.2024. godine, fasada je projektovana kao strukturalna fasada, a u idejnom rješenju koje je dostavljeno 05.08.2024. godine, je zidana sa završnom materijalijacijom – demit fasada.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Koeficijenti izgrađenosti i zauzetoisti, kao spratnost, i pozicija objekta su ostali nepromjenjeni.

“ATLAS MONTENEGO” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta - dogradnja sa nadgradnjom poslovnog objekta -objekta broj 1 na kat. parceli broj 1389/40 KO Straševina, na lokaciji Kodžur-Straševina, koju čine katastarske parcele broj 1389/40, 1389/44, 1389/65 i 1389/67 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-997 od 03.11.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 17.09.2024. 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 preduzeća “INGPOINT” DOO 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).



Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija objekta - dogradnja sa nadradnjom poslovnog objekta - objekta broj 1 na kat. parceli broj 1389/40, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1389/40 koju čini po kulturi livada 2. klase, površine 2118,00 m<sup>2</sup>, poslovni objekat, označen kao broj zgrade 1., površine u osnovi 896,00 m<sup>2</sup>,
- katastarske parcele broj 1389/44 koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 1935,00 m<sup>2</sup>, skladište, označeno kao broj zgrade 1., površine u osnovi 911,00 m<sup>2</sup>, trafostanica, označena kao broj zgrade 2., površine u osnovi 14,00 m<sup>2</sup>,
- katastarske parcele broj 1389/65 koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 1021,00 m<sup>2</sup>,
- katastarske parcele broj 1389/67 koju čini po kulturi njiva 3. klase, površine 41,00 m<sup>2</sup>,

u svojini "ATLAS MONTENEGRO" DOO Nikšić u obimu prava 1/1, po listu nepokretnosti 786 - prepis od 08.12.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-956-12861/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava firme "NAVSTAR 7" doo Nikšić iz Nikšića, od 19.12.2023. godine, kojom se potvrđuje da katastarske parcele: 1389/40, po kulturi objekat broj 1 poslovni objekat površine 896,00 m<sup>2</sup>, livada 2. klase površine 2118,00 m<sup>2</sup>; 1389/44 po kulturi objekat broj 1 skladište površine 911,00 m<sup>2</sup>, objekat broj 2 trafo stanica površine 14,00 m<sup>2</sup>, njiva 3. klase površine 1935,00 m<sup>2</sup>; 1389/65 po kulturi njiva 3. klase površine 1021,00 m<sup>2</sup>; 1389/67 po kulturi njiva 3. klase površine 41,00 m<sup>2</sup>, upisane u LN 786 KO Straševina u vlasništvu "ATLAS MONTENEGRO" DOO Nikšić kao i da čine lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 1409/2 u vlasništvu Crne Gore i Vlade Crne Gore po kulturi Magistralni put upisana u listu nepokretnosti broj 765 KO Straševina.

U Rješenju o vodnim uslovima Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić UP/Io broj: 09-327-93 od 15.11.2023. godine, "ATLAS MONTENEGRO" DOO Nikšić kao investitoru, utvrđuju se vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta – objekta broj 1, na lokaciji Kodžur-Straševina, na katastarskoj parceli broj 1389/40 KO Straševina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić-Generalna urbanistička razrada. Izgradnja objekata na ovom području mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja 614 mm.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-11803/2 od 15.15.2023. godine, za rekonstrukciju postojećeg objekta – dogradnje poslovnog objekta broj 1 na kat. parceli 1389/40 KO Straševina, u obuhvatu PUP-GUR-a Nikšić konstatuje se:

Uprava za saobraćaj (Direkcija za saobraćaj) izdala je saobraćajnu saglasnost broj 03-3074/3 od 16.05.2017. godine. na idejni projekat privremenog priključka poslovnog objekta na kat. parcelama 1389/40 i 1389/44 KO Straševina. Sve aktivnosti po pitanju priključka raditi u skladu sa izdatom saglasnošću.

U slučaju potrebe za izmjenama privremenog priključka definisanim idejnim projektom privremenog priključka poslovnog objekta a na kat. parcelu 1389/40 KO Straševina, neophodno je uraditi novu projektnu dokumentaciju.

– Opšti saobraćajno – tehnički uslovi: „Na predmetnoj lokaciji postoji priključak i parking prostor za postojeće objekte. Neophodno je uklapanje u projektnu dokumentaciju na koju je Uprava za saobraćaj izdala saobraćajnu saglasnost broj 04-8063/2 od 27.09.2021. godine.



Neophodno je priključak na magistralni put izvesti na osnovu projektne dokumentacije na koju je izdata saobraćajna saglasnost.

Saobraćajna saglasnost na projektnu dokumentaciju ne može biti izdata ako se radovi na priključenju ne izvedu u skladu sa projektnom dokumentacijom na koju je izdata saobraćajna saglasnost.

Prostor između regulacione i građevinske linije je prostor u funkciji objekta na parceli na kojem se ne može graditi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić-Generalna urbanistička razrada, utvrđeno je da se kat parcele broj 1389/40, 1389/44, 1389/65 i 1389/67 KO Straševina nalaze u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP- površine za industrijsku proizvodnju, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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 male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zanatski centri, manji uslužni objekti;
- Izuzetno se mogu dozvoliti sadržaji društvenih djelatnosti koji su u funkciji zadovoljavanja potreba zaposlenih i korisnika datog privrednog kompleksa;
- 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;
- 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;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- Parcela se nalazi ispod 617 mm pa predmetna dogradnja objekta mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.
- površina parcela 6936,00 m<sup>2</sup>.

U mišljenju UP/Io 07-350-sl od 17.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-997 od 03.11.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu PUP-GURa Nikšić - Izmjene i dopune, gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona IP-površina za industriju i proizvodnju, za koju su ostali nepromjenjeni parametri za predmetnu gradnju.

U urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-997 od 03.11.2023. godine, tačka 7.3. – građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama je navedeno: minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice,

- od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.,

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u tački 3 – Arhitektonsko rješenje je navedeno:



Namjena objekta je poslovna, a karakter multifunkcionalan. Idejnim rješenjem je planirano da objekat ima ulaz sa zapada ispod nadstrešnice sa pristupne ulice. Poslovni objekat ima dva kolska prilaza objektu i dva pješačka, koji su uskladjeni sa nivelacijom asfaltirane saobraćajnice. Projektovana dograđena etaža 2. sprata usklađena je sa rekonstruisanim etažama prizemlja i prvog sprata.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana dogradnja ulaznog dijela – natsrešnice, kao nadgradnja II sprata, nad postojećim objektom, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcije postojećeg poslovnog objekta - dogradnja sa nadgradnjom poslovnog objekta - objekta broj 1 u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,28, (ostvarena - projektovana zauzetost objekta br. 1, na kat. parceli broj 1389/40 KO Straševina, u osnovi je sa natsrešnicom  $-1075,75 \text{ m}^2 + 911,00 \text{ m}^2$  i  $14,00 \text{ m}^2$  - postojeći objekti)
- indeks izgrađenosti 0,54, (ostvarena - projektovana BRGP objekta br. 1, na kat. parceli broj 1389/40 KO Straševina  $2856,45 \text{ m}^2 + 911,00 \text{ m}^2$  i  $14,00 \text{ m}^2$  - postojeći objekti)
- spratnost objekta br. 1, na kat. parceli broj 1389/40 KO Straševina je P+2.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "ATLAS MONTENEGRO" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta - dogradnja sa nadgradnjom poslovnog objekta - objekta broj 1, na kat. parceli broj 1389/40 KO Straševina, na lokaciji Kodžur-Straševina, koju čine koju čine katastarske parcele broj 1389/40, 1389/44, 1389/65 i 1389/67 KO Straševina, u zahvatu u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - 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 07-350-997 od 03.11.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-sl od 17.09.2024. 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 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "ATLAS MONTENEGRO" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje rješenje rekonstrukcije objekta - dogradnja sa nadgradnjom poslovnog objekta - objekta broj 1, na kat. parceli broj1389/40 KO Straševina, na lokaciji Kodžur-Straševina, koju čine koju čine katastarske parcele broj 1389/40, 1389/44, 1389/65 i 1389/67 KO Straševina, u zahvatu u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPONINT” DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 190 od 20.09.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 197 od 25.01.2024. godine.

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), 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).

**Glavni gradski arhitekta:**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

1 x "ATLAS MONTENEGRO" [REDACTED]

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a