



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-179

Nikšić, 26.07.2024. 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 „CENTRA ZA RECILAŽU“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – poslovnog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1026 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

## R J E Š E N J E

Investitoru „CENTRU ZA RECILAŽU“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1026 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 427 od 29.04.2024. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-179 od 22.07.2024. godine, investitor „CENTAR ZA RECILAŽU“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1026 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 427 od 29.04.2024. 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 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“ 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).

Kat. parcela broj 1026 KO Kočani, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

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

- kat. parcele 1026, koju čini zemljište uz privrednu zgradu, površine 17546,00 m<sup>2</sup>, zemljište ispod objekata zgrade u ostaloj privredi, označenog kao broj zgrade 1, površine 313,00 m<sup>2</sup>, zgrade u ostaloj privredi, označenog kao broj zgrade 2, površine 313,00 m<sup>2</sup>, zgrade u ostaloj privredi, označenog kao broj zgrade 3, površine 7,00 m<sup>2</sup>, zgrade u ostaloj privredi, označenog kao broj zgrade 4, površine 37,00 m<sup>2</sup>, poslovnog objekta, označenog kao broj zgrade 5, površine 339,00 m<sup>2</sup>,

upisana u list nepokretnosti broj 598 KO Kočani - prepis, potes Kočani, kao svojina „CENTRA ZA RECILAŽU“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u “G” listu lista nepokretnosti, u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima- upis hipoteke u korist INVESTICIONO - RAZVOJNOG FONDA CG.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica, broj 05-17021-4609-24/1 od 03.06.2024. godine, kojom kao hipotekarni povjerilac, daje saglasnost za izradu projektne dokumentacije u cilju nesmetane izgradnje i upisa objekta na katastarskoj parceli broj 1026, u Listu nepokretnosti broj 598 KO Kočani, PJ Nikšić

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-349 od 23.05.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta – poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1026 KO Kočani, na opštinski put – ulicu naselju Ul. Nikšićkih pilota, propisano je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta – poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1026 KO Kočani, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15),



pored opštinskog puta – ulice naselju Ul. Nikšićkih pilota.

Ul. Nikšićkih pilota (na k.p. 1431/1 KO Kočani upisana u LN 86 KO Kočani u u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi, upisan je kao ulica u naselju, pod rednim brojem 205, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na zgradnji novog objekta – poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1026 KO Kočani, priključiti preko jednog priključka na opštinski put – ulicu naselju Ul. Nikšićkih pilota.”

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-6189/2 od 30.05.2024. godine, za izgradnju poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1026 KO Kočani,, u obuhvatu PUP-GUR-a Nikšić konstatuje se:

Na lokaciji koju čini kat. parcela broj 1026 KO Kočani, koja je pozicioniorana uz Magistralni put M-7, dionica Nikšić - Riđani, postoji saobraćajni priključak u službi postojećih objekata kojeg je prepoznao i projekat rekonstrukcije predmetnog puta i koji je neophodno koristiti za izgradnju novog objekta.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-143 od 13.05.2024. godine izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1026 KO Kočani, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: IP (površina za industriju i proizvodnju) a u okviru zone - plavnog područja, 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 15 m, osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- površina parcele 18555,00 m<sup>2</sup>.



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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,059, planirana površina pod objektima iznosi 1100,08 m<sup>2</sup>, (ostvarena - projektovana zauzetost planiranog poslovnog objekta 91,08 m<sup>2</sup>, + postojeći objekti, broj 1,2,3 4 i 5 na 1026 KO Kočani, ukupne površine 1009,00 m<sup>2</sup>, ukupno 1100,08 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,065 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovnog objekta objekta je 191,81 m<sup>2</sup>+ BRGP postojećih objekata, broj 1,2,3 4 i 5 na 1026 KO Kočani, ukupne površine 1009,00 m<sup>2</sup>, ukupno 1200,08 m<sup>2</sup>)
- spratnost poslovno - skladišnog objekta – P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „CENTRA ZA RECILAŽU“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1026 KO Kočani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 427 od 29.04.2024. 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.

Smjericama 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „CENTRU ZA RECILAŽU“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1026 KO Kočani., u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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, 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 „CENTAR ZA RECILAŽU“ [REDACTED]

1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a