



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 2

Nikšić, 19.01.2024. 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 „DIAMOND PAK“ DOO Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene – igraonica za djecu, na katastarskoj parceli broj 1609 KO Grahovo, potes Bare, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

## **R J E Š E N J E**

Investitoru **„DIAMOND PAK“ DOO Podgorica iz Podgorice** daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene – igraonica za djecu, na lokaciji Bare, koju čini katastarska parcela broj 1609 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana 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 – 741 od 04.10.2021. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-2 od 11.01.2024. godine, investitor „DIAMOND PAK“ DOO Podgorica, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje dogradnje postojećeg poslovnog objekta na lokaciji Bare, koju čini katastarska parcela broj 1609 KO Grahovu, zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 741 od 04.10.2021. 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, koji 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 „BUILDING BIRO“ d.o.o. Bijelo Polje, 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. parcele broj 1609 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta, namjene – igraonica za djecu sastoji se od:

- kat. parcele 1609, koju čini njiva po kulturi 4. klase, površine 1374,00 m<sup>2</sup>, svojina “DIAMOND PAK”DOO Podgorica, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 724 KO Grahovo, od 21.12.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-13343/2023. godine, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Investicionog razvojnog fonda..

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela

- Kat. parcele 1607/2-livada 4. klase, površine 2489,00 m<sup>2</sup>
- Kat. parcele broj 1608-zemljišta uz poslovnu zgradu površine 938,00 m<sup>2</sup> i hotela 925,00 m<sup>2</sup>,
- parcela broj 1615/1-njiva 4. klase, površine 471,00 m<sup>2</sup>, livada 4. klase površine 1529,00 m<sup>2</sup>
- parcele broj 1616/1 livada 4. Klase, površine 1529,00 m<sup>2</sup>
- parcela 1616/2 nekategorisani putevi, površine 258,00 m<sup>2</sup>,

svojina “DIAMOND PAK”DOO Podgorica, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 724 KO Grahovo, od 21.12.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-13343/2023. godine, sa upisanim teretom u G listu - upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Investicionog razvojnog fonda.



U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-10148/2 od 16.10.2023. godine, nak kat. parcelama 1607/2, 1608,1609, 1615/1, 1616/1 i 1616/2 I parcelama broj 1610/2, 1613/2, 1614 i 1615/2 KO Grahovo, na lokaciji Grahovo navedeno je:

– 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.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića od 10.12.2023. godine, da predmetne katastarske parcele: 1609, površine 1374,00 m<sup>2</sup>, upisana u List nepokretnosti broj 724 KO Grahovo po kulturi njiva 4. klase, u vlasništvu “DIAMOND PAK” DOO Podgorica i 1616/2, površine 258,00 m<sup>2</sup>, upisana u Listu nepokretnosti broj 724 KO Grahovo po kulturi nekategorisani putevi, u vlasništvu “DIAMOND PAK” DOO Podgorica čine predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 4677, po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Crna Gora-Vlada Crne Gore a koja je upisana u Listu nepokretnosti br. 590 KO Grahovo.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Investicionog razvojnog fonda broj 0503-17021-11143-23/1 od 29.12.2023. godine, kojom se daje saglasnost za izgradnju poslovnog objekta, – igraonica za djecu, na katastarskim parcelama 1608,1609, 1615/1, 1616/1 i 1616/2 KO Grahovo, svojina “DIAMOND PAK” DOO Podgorica, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 724 KO Grahovo PJ Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

Poljoprivredne površine-obradivo zemljište (PO) I turizam (T), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,50, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata P+1 (max.);
- građevinska linija je utvrđena kao linija ispod, na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je optimalno 1374,00 m<sup>2</sup> ;
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve a od granica susjednih parcela 2,5 m;
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.



Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta, namjene – igraonica za djecu, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,18, (ostvarena - projektovana zauzetost 244,69 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,18, (ostvarena - projektovana BRGP 244,69 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "DIAMOND PAK" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene – igraonica za djecu, na lokaciji Bare, koju čini katastarska parcela broj 1609 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 741 od 04.10.2021. 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 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 investitoru "DIAMOND PAK" DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene – igraonica za djecu, na lokaciji Bare, koju čini katastarska parcela broj 1609 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „BUILDING BIRO“ d.o.o. Bijelo Polje izBijelog Polja, 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), 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 "DIAMOND PAK" DOO Podgorica
- 1 x „BUILDIND BIRO“ d.o.o. Bijelo Polje, Ul. Slobode br. 21, Bijelo Polje
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a