



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-180

Nikšić, 03.06.2025. 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“ 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 Vukićević Veselina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta- poslovno-skladišnog objekta na lokaciji na katastarskim parcelama broj 860, 861 i 862 KO Brezovik u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Vukićević Veselinu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za građenje novog objekta- poslovno -skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes Bara, koju čine katastarske parcele broj 860, 861 i 862 KO Brezovik, u zahvatu 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 07-350-159/1 od 14.04.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-180 od 15.05.2025. godine, investitor Vukićević Veselin iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta -poslovno- skladišnog objekta na lokaciji potes Bara, Brezovik, koju čine katastarske parcele broj 860, 861 i 862 KO Brezovik u zahvatu 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 07-350-159/1 od 14.04.2025. godine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da 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 3000 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 preduzeća „MV2A“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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);

Predmeta parcela se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG", br. 72/24).

Kat. parcele broj 860, 861 i 862 KO Brezovik 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 planirano građenje novog objekta – poslovno – skladišnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 860, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase površine 693,00 m²
- kat. parcela broj 861, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase površine 611,00 m²
- kat. parcela broj 862 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase površine 258,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti broj 219 KO Brezovik - prepis, potes Bara, od 14.01.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-151/2025, kao svojina Vukićević Veselina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-129 od 03.03.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnju novog objekta – poslovno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 860, 861 i 862 KO Brezovik na put Duklo -Vidrovan istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnju novog objekta – poslovno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 860, 861 i 862 KO Brezovik nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), pored puta Duklo- Vidrovan (na katastarskoj parceli 1133 KO Brezovik).

Katastarska parcela broj 1133 KO Brezovik , upisana je LN 185 KO Brezovik, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi.

Ovom sekretarijatu obratio se Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 09-340-129 od 10.02.2025.godine, na osnovu zahtjeva investitora Vukićević Veselina broj : 07-350-159 od 23.01.2025. godine, u kojem je predložio da se navedena lokacija priključi na opštinski put preko dva priključka (jednog ulaza i jednog izlaza), da bi se izbjegla okretnica za teretna vozila u okviru parcele, s obzirom da nema dovoljnog raspoloživog prostora u okviru parcele u skladu sa dostavljenom Skicom -Predlog saobraćajnog rješenja.

-Mjesto i način priključenja: Lokaciju za radove na izgradnji novog objekta- poslovno -skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 860, 861 i 862 KO Brezovik , priključiti preko putnog zemljišta preko dva priključka na put Duklo – Vidrovan, u skladu sa dostavljenom Skicom- Predlog saobraćajnog rješenja.

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Ovim saobraćajno tehničkim uslovima broj :09-340-129 od 03.03.2025. godine, zamjenjuju se saobraćajno tehnički uslovi broj: 09-340-162 od 21.03.2024. godine.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-50 od 28.03.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 860, 861 i 862 KO Brezovik, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavnim projekat uraditi un skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br.056/19);
- odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu.Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353- sl od 11.07.2025. godine s obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnje novog objekta poslovno -skladišnog objekta, sa skladištem u svrhu trgovine odnosno projekta na katastarskim parcelama br 860, 861 i 862 KO Brezovik, koji se ne nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu), jer se ne odnosi na trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1000 m², o u kojem između ostalog je navedeno da nosilac projekta Vukićević Veselin nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi broj OV 6458/2025 od 02.06.2025. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Gojković Miladin u svojstvu vlasnika susjednih katastarskih parcela broj 857, 858 i 859 K.O. Brezovik, daje saglasnost Vukićević Veselinu, vlasniku katastarskih parcela broj 860, 861 i 862 KO Brezovik, da može izgraditi objekat, kao takav na udaljenosti 3,00 m od njegovih katastarskih parcela, u zahvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić.

Uz saglasnot je priložena uža situacija.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele SMG -stanovanje malih gustina PO-poljoprivredno zemljište-obradive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

Stanovanje malih gustina

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- 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 2.0 m;
- 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).

Smjernice za objekte stanovanja malih gustina/ sa okućnicom ili na poljoprivrednom zemljištu(SMG)

U okviru namjene planirati stanovanje uz poljoprivredno zemljište sa prioritetnom poljoprivrednom proizvodnjom. Cilj je da se kroz kontrolisanu gradnju, kao zaokruženje postojeće gradnje, zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i gradi van poljoprivrednog zemljišta prve i druge klase na kojoj je moguće vršiti poljoprivrednu proizvodnju. Ovaj tip stanovanja je zastupljen u prigradskim i ruralnim naseljima i primjenjuje se u zonama sa veći parcelama i oznakom SMG. Na navedenim parcelama mogu se organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu kao što su skladišta poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, proizvodno- servisno zanastavo, manji privredni objekti, rasadnici, staklene bašte, ribnjaci, objekti za stočarstvo i komunalno servisni objekti.

Urbanistički parametri

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500,00 m², ili poljoprivredno zemljište 2500 m²;
- Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20 m;
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4;
- Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2 m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje kao i pomoćne objekte i garaže;
- Najmanje rastojanje nestambenih objekata od bočne i zadnje granice parcele je 5.0m;

- 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;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Pravila za izgradnju objekta:

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti,
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 mod kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekta je 8,0 m i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;

Pomoćni i ekonomski objekti:

- Na parcelama porodičnog satnovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih i ekonomskih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata i parcela;
- Pomoćnim objektima smatraju se šupe, ljetnje kuhinje, spremišta isl.;
- ***Ekonomskim objektima smatraju se poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i opreme, mehanizacije i alata, privredni objekti, skladišta, magacini, staje i drugi slični objekti;***
- ***Udaljenje ekonomskog i pomoćnog objekta od regulacione linije ne smije biti manje od odstojanja za osnovne objekte, a od ivice parcele ne smije biti manje od polovine visine objekta, ukoliko je dužina objekta do 8 m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8 m do 15 m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od 15 m;***
- Ekonomske objekte, garaže i pomoćne objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta.
- Saobraćaj
- Pristup do parcele obezbjediti sa jav ne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3 m;
- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta;
- Kod objekta na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispod objekta;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM na 1 stan.
- Ograđivanje i ozelenjavanje
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuje ili eventualno ograđuju živom ogradom;
- Parcele se ograđuju transparentnom ogradom do visine max . 1.80m ili živom ogradom do visine max. 1.60m; Zidani dio transparentne ograde može biti visok najviše 0,50m(računajući od kote pristupne saobraćajnice.
- Djelovi ograda u raskrsnicama moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbjeđuje odgovarajuću preglednost
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Za regulacione linije određena je granica između uređene javne površine i površine za koju će se raditi projekta uređenja u sklopu Glavnog projekta predmetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

Pristupni put

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta i isti obazbeđuje investitor.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno -skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine je 1562,000 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog objekta- poslovno- skladišnog objekta u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,23, (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno skladišnog objekta u funkciji trgovine iznosi 358,18 m²)
- indeks izgrađenosti 0,23 (ostvarena - projektovana BRGP poslovno skladišnog objekta u funkciji iznosi 351,18m²)
- spratnost je VP
- Parking mjesto 7 pm

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vukićević Veselina iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta- poslovno-skladišnog objekta sa skladištenje i u svrhu trgovine, na lokaciji potes Bara, na katastarskim parcelama broj 860, 861 i 862 KO Brezovik, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić– Generalna urbanistička razrada

Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-159/1 od 14.04.2025. godine 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 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.

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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Vukićević Veselinu iz Nikšića, za izgradnju poslovno -skladišnog objekta, sa skladištenje u svrhu trgovine, na lokaciji potes Bara, koju čine katastarske parcele broj 860, 861 i 862 KO Brezovik., u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana, Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „MV2A“ DOO Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Vukićević Veselin, I
- 1 x „MV2A“ D.O.O. Podgorica, Ul. Potočarska 1
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a