



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 269/2

Nikšić, 03.12.2024. 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 „AUTO PASS“ D.O.O Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 1434 i 1435 KO Rubeža, 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 **“AUTO PASS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambeno- poslovnog objekta na lokaciji potes Luke u Dragovoj Luci, koju čine katastarske parcele broj 1434 i 1435 KO Rubeža, 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 07-350-925 od 26.08.2024. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-269 od 05.11.2024. godine, investitor “AUTO PASS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno- poslovnog objekta na lokaciji Luke u Dragovoj Luci, koju čine katastarske parcele broj 1434 i 1435 KO Rubeža, 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 07-350-925 od 26.08.2024. 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, 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 privrednog društva „KONTRAST STUDIO“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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).

Katastarske parcele broj 1434 i 1435 KO Rubeža, nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna 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 1434 koju čini po kulturi njiva 2. klase, površine 96,00 m<sup>2</sup> i po kulturi voćnjak 2. klase površine 660,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcela broj 1435 koju čini njiva 1. klase, površine 549,00 m<sup>2</sup> i po kulturi pašnjak 2.klase, površine 136,00 m<sup>2</sup>

upisana je u posjedovni list broj 1786 -prepis KO Rubeža - prepis, potes Luke, od 20.11.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-13332/2024, kao svojina Vukotić Žarka 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: 09-340-685 od 23.09.2024. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog stambeno- poslovnog objekta na katastarskim parcelama 1434 i 1435 KO Rubeža, na opštinski put – ulicu u naselju Ul.Bistrička, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju novog poslovno-stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1434 i 1435 KO Rubeža , 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. Bistričke.

Ulica Bistrička (na katastarskoj parceli broj 3134 KO Rubeža upisana u PL 261 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja -put četvrtog reda) upisana je pod rednim brojem 37 pod nazivom Bistrička 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 izgradnju novog stambenog -poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1434 i 1435 KO Rubeža, priključiti preko jednog priključka na opštinski put -ulicu u naselju Ul. Bistričku.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-291 od 03.09.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog stambeno- poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 1434 i 1435 KO Rubeža, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrsttu 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;

***pozicija objekta u skladu sa odrednicama Zakona o vodama, koji definišu da priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitinih objekta i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja.***

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, ukoliko se ne vrši prečišćavanje, 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.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije NAVSTAR 7 iz Nikšića od 26.10.2024. da su predmetne katastarske parcele : 1434 upisana u Posjedovnom listu br 158 KO Rubeža u vlasništvu Vukotić Stanko Žarko po kulturi njiva 1.klase površine 96,00 m<sup>2</sup>, voćnjak 2.klase površine 660,00 m<sup>2</sup>, 1435 upisana u Posjedovnom listu br 158 KO Rubeža u vlasništvu Vukotić Stanko Žarko po kulturi njiva 1.klase površine 549,00 m<sup>2</sup>, pašnjak 2.klase površine 136,00 m<sup>2</sup>, čine predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 3134/1 u vlasništvu Crna Gora -Opština Nikšić po kulturi put četvrtog reda upisana u posjedovnom listu br.261 KO Rubeža.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1434 i 1435 KO Rubeža, nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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).

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1441,00 m<sup>2</sup>.*

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,17, (ostvarena - projektovana zauzetost 244,03 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,32, (ostvarena - projektovana BRGP 453,89 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+1.

U prizemlju objekta su planirani poslovni sadržaji, dok su na prvom spratu planirane četiri stambene jedinice.

Planskim dokumentom se može predvidjeti porodično stanovanje. Porodično stanovanje je u objektima površine do 500,00 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri stambene jedinice, Dostavljenim idejnim rješenjem na spratu su predviđene četiri stambene jedinice, čija je ukupna bruto površina 244,03 m<sup>2</sup>.

U prizemlju su planirana tri poslovna prostorasa nezavisnim ulazima i jedan zajednički ulaz sa vertikalnim komunikacijama za korisnike stambenog dijela objekta.

Ukupna projektovana BRGP poslovno stambenog objekta, spratnosti P+1, zajedno sa poslovnim prostorima u prizemlju iznosi 453,89 m<sup>2</sup>,

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „AUTO PASS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambeno- poslovnog objekta, na lokaciji potes Luke, koju čini katastarska parcela broj 1434 i 1435 KO Rubeža, 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 07-350-925 od 26.08.2024. 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „ AUTO PASS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na lokaciji potes Luke, koju čine katastarske parcele broj 1434 i 1435 KO Rubeža, 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 „KONTRAST STUDIO“ d.o.o 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 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 „ AUTO PASS“ d.o.o M

1 x „KONTRAST STUDIO“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

tinjskog 13 Podgorica