



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 293

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 Perović Ivana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta, namjene restoran sa pratećim sadržajima i sa uređenjem terena na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 75/2 KO Kočani, 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 **Perović Ivanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta, namjene - restorana sa pratećim sadržajima i sa uređenjem terena, na lokaciji potes Kočani koju čini katastarska parcela broj 75/2 KO Kočani, 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- 992 od 23.09.2024. godine .

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-293 od 25.11.2024. godine, investitor Perović Ivan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta- restorana sa pratećim sadržajem, na lokaciji potes Kočani na katastarskoj parceli broj 75/2 KO Kočani u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350- 992 od 23.09.2024.

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 „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorica, 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 75/2 KO Kočani za građenje novog turističkog objekta -restorana sa pratećim sadržajima nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja turističkog objekta -restorana sa pratećim sadržajima, sastoji se od:

- kat.parcele broj 75/2 koju čini po kulturi šuma 5.klase površine 3064,00 m<sup>2</sup>, upisana je u list nepokretnosti broj 1063 KO Kočani -prepis, potes Kočani, od 08.11.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-12912/2024, kao svojina Perović Ivana, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Uprave za saobraćaj broj 04-11316/22 od 11.10.2024. godine, za izradu saobraćajno tehničke dokumentacije za radove na izgradnju turističkog objekta - restorana sa pratećim sadržajem na katastarskoj parceli broj 75/2 KO Kočani uz magistralni put M-3 dionica Vir- Nikšić, navedeno je:

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić i kontaktu je sa parcelom magistralnog puta M-3 dionica Vir – Nikšić.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to granica između parcele magistralnog puta i katastarske parcele 75/2 KO Kočani.

**Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod površine zemlje do koje može da se planira najjistureniji dio objekta) i ista se ne može formirati na manjem rastojanju od 30m od ose postojećeg magistralnog puta,** iz razloga što je i PUP -om Nikšića precizirano čuvanje koridora za buduće proširenje magistralnog puta.

Prostor između regulacione i građevinske linije urediti kao slobodan prostor bez objekta.Priključak (kolsku komunikaciju) za budući objekat treba definisati sa bezbjednim isključenjem sa magistralnog puta i bezbjednim uključenjem na magistralni put.

Potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.

## 2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Posebni saobraćajno – tehnički uslovi definišu se na osnovu kategorije i ranga državnog puta, konfiguracija terena, potrebama prilaznog puta, situaciji na terenu itd.

- Na priključcima prilaznog puta sa državnim putem neophodno je obezbjediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju .
- Računska brzina za proračun prilaznog puta na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu a to je  $V_r = 60 \text{ km/h}$ .
- Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu namjene budućeg objekta, njegove djelatnosti.
- Odvod atmosferskih voda sa platoa budućeg objekta i prilaznog puta definiše se na način da atmosferke vode ne dotiču na magistralni put.
- Potrebna signalizacija na priključku prilaznog puta sa državnim putem mora biti upodobljena sa kategorijom državnog puta na koji se vrši priključenje.

Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u  $R = 1000/500(250)$  te uzdužne profile prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda, sagledati mogućnost i izvršiti uklapanje u postojeće stanje bez narušavanja sadašnjeg stanja na magistralnom putu.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-350 od 08.10.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem, na katastarskoj parceli broj 75/2 KO Kočani, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavni projekat uraditi u 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, 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 “ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, od 23.11.2024.godine da je predmetna katastarska parcela :

- 75/2 upisana u Listu nepokretnosti br 1063 KO Kočani u vlasništvu Perović Zoran Ivana po kulturi šume 5kl površine  $3064,00 \text{ m}^2$  čini predmetnu lokaciju , koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 75/7 po kulturi šuma 5 kl, 21/4 po kulturi magistralni put u vlasništvu Crna Gora -Vlada Crne upisane u listu nepokretnosti br.937 KO Kočani.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 75/2 KO Kočani nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu MN -Mješovita namjena, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

#### PRAVILA I USLOVI ZA POVRŠINU MJEŠOVITE NAMJENE

Površina mješovite namjene koje su predviđene za stanovanje I drugu namjenu predstavljaju značajnu smetnju stanovanja od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi:

- stambeni objekti;
- objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;

- **ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;**

- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebi stanovnika područja;
- stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisima ;

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastructure;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Opšti uslovi i parametri :

- Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže i jedna podzemna etaža;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice, uz prilagođavanja formiranoj građevinskoj liniji objekata kontaktnog područja;
- 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 0.4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,2;
- 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;
- Pristup površinama za mješovite namjene obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice .Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put; mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja turističkog objekta je 3064,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja turističkog objekta, namjene - restorana sa pratećim sadržajima u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.093 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 284.20 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0.12 (ostvarena - projektovana BRGP 380.20 m<sup>2</sup>)
- spratnost je SU +P..

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu predmet projektnog zadatka, (i uvidom u grafički dio idejnog rješenja) je navedeno da je projektovan turistički objekat-restoran u čijem sklopu se nalaze restoranska kuhinja, određeni broj mjesta u okviru objekta kao i veći broj stolova u okviru terase koja je krov *suterenske etaže u kojoj su predviđene tri apartmanske jedinice*. Do apartmana se dolazi pristupnim stepeništem koje je projektovano uz objekat sa njegove jugoistočne strane. Kota prizemlja je predviđena na 660.90 m nadmorske visine, dok je objekat planiran na dijelu terena koji je u padu.

Saobraćajni pristup omogućen je sa Sjeveroistočne strane parcele. U okviru samog projekta organizovana su ukupno 43 parking mjesta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Perović Ivana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta, namjene - restoran sa pratećim sadržajima i sa uređenjem terena, na lokaciji potes Kočani koju čini katastarska parcela broj 75/2 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 992 od 23.09.2024. godine.

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 Perović Ivanu iz Nikšića, za izgradnju turističkog objekta – namjene - restoran sa pratećim sadržajima i sa uređenjem terena, na lokaciji potes Kočani koju čini katastarska parcela broj 75/2 KO Kočani, 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 „CONT-ING“ 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“ 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 i 04/23).



**Glavni gradski arhitekta:**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Perović Ivan, V P
- 1 x „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta i
- 1 x a/a