



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-295

Nikšić, 06.08.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 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 Mijanović Svetlane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcija sa nadgradnjom sprata postojećeg objekta broj 1– stambeno poslovne zgrade, na lokaciji potes ulica Vuka Mićunovića, na kat. parceli broj 1348 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP7 blok 3B, u obuhvatu DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi “ br. 50/18), u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Mijanović Svetlani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije sa nadgradnjom sprata postojećeg objekta broj 1– stambeno poslovne zgrade, namjene planirane nadgradnje poslovne u medicinske svrhe, na lokaciji potes ulica Vuka Mićunovića na kat. parceli broj 1348 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP7 blok 3B, u obuhvatu DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18) u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“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 br. 07-350-67/1 od 11.02.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-295 od 29.07.2025. godine, investitor Mijanović Svetlana iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje sa nadgradnjom sprata postojećeg objekta broj 1– stambeno poslovne zgrade, namjene planirane nadgradnje poslovne u medicinske svrhe na lokaciji potes Vuka Mićunovića na kat. parceli broj 1348 koja čini dio urbanističke parcele UP7 blok 3B KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18), u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -67/1 od 11.02.2025. 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.

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 „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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-tehničkim uslovima, 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);

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu u obuhvatu DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.50/18).

Lokacija na kojoj je planirana nadgradnja postojećeg objekta broj 1 sastoji se od:

- kat. parcela broj 1348 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom stambeno poslovne zgrade, označene kao broj zgrade 1, površine u osnovi 117,00 m², zemljište pod objektom porodično stambene zgrade, označene kao broj zgrade 2, površine u osnovi 58,00 m² i po kulturi dvorište površine 192,00 m²
- po listu nepokretnosti broj 398 KO Nikšić - prepis, potes ulica Vuka Mićunovića kao svojina Mijanović Svetlane u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-169 od 28.02.2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za izvođenje radova - Rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 1348 KO Nikšić koja čini urbanističku parcelu UP7 blok 3B u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -

opštinski propisi“ br.50/18), investitora Mijanović Svetlane iz Nikšića, Sekretarijat za komunalne poslove propisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP -a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18), aprema grafičkom prilogu Stanje i plan saobraćajnih površina, koji je sastavni dio Urbanističko -tehničkih uslova Up/Io br.07-350-67/1 od 11.02.2025. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić od jul 2025. godine u kojoj se navodi da predmetna parcela k.p. 1348 KO Nikšić (sopstvenik – posjednik MIJANOVIĆ SVETLANA), čine lokaciju za izgradnju .Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 4547/1 KO Nikšić(Crna Gora – sopstvenik -posjednik, a na raspologanja Opštini Nikšić)-(način korišćenja -ULICE).

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 18.02.2024.godine kojim se navodi: Obzirom da se radi o projektu izvođenja radova na rekonstrukciji postojećeg objekta broj 1 na katastarskoj parceli br.1348 koja čini dio urbanističke parcele UP7 blok 3B KO Nikšić, u obuhvata izmjena i dopuna PUP-DUP-a “Centar” Opštine Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP- GUR -a Opština Nikšić ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat 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)Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta,namjena poslovnog dijela objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore “ br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o namjeni objekta, površini i sl. jer ne može pristupiti izvođenje projekta odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležnosti organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu DUP- a “Centar” u I (prvoj) građevinskoj zoni sa namjenom površine MN-Mješovita namjena, sa sledećim parametrima:

- indeks zauzetosti 0,44,
- indeks izgrađenosti 0,80,
- BGP na cijeloj UP7 iznosi 764,00 m²
- spratnost P+1
- intervencije: rekonstrukcija
- površina urbanističke parcele UP7 961,00 m².

Pravila parcelacije

Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

- ***Građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulicu koja se ne smije preći.***
- Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.
- Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Mješovita namjena - stanovanje i centralne djelatnosti

Ova namjena je kombinacija različitih tipova stanovanja i drugih nestambenih djelatnosti, prvenstveno društvenih i centralnih, ali i privrednih koje ne predstavljaju veću smetnju drugim namjenama.

Udio djelatnosti u ovim blokovima može da bude i preko 50% pa čak i cio blok da bude bez stambenih objekata.

Opšti uslovi i parametri:

- Objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne 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 kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina katastarske parcele 1348 KO Nikšić, na kojoj je predviđena nadgradnja sprata poslovno-stambenog objekta, u zoni urbanističke parcele UP8 blok 3B, a koja predstavlja dio UP8 blok 3B za nadgradnju (predmet projekta) iznosi 367,00 m² I u odnosu na tu površinu su računati koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti.

Dostavljeno je Mišljenje broj 1-780 od 05.08.2025. godine, od strane Agencije za projektovanje i planiranje DOO Nikšić iz Nikšića, kao obrađivača DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.50/18) u vezi građevinske linije za nadgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 1348 KO Nikšić.

U Mišljenju je navedeno da su u vrijeme izrade navedenog planskog dokumenta objekta u okviru planirene UP bili neobnovljeni, te je planirana građevinska linija za nove objekte .

Naveli su da imajući u vidu da je nakon donošenja DUP- a „Centar“, došlo do rekonstrukcije objekata u postojećem gabaritu, bez promjene pozicije, nije opravdano očekivati da će doći do realizacije novih objekat, te je nadgradnja uobjekata u postojećem horizontalnom gabaritu prihvatljiva.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija sa nadgradnjom postojećeg objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,44, (ostvorena površina pod objektom poslovno stambenim objektom broj 1 iznosi $117,0 \text{ m}^2$ + zauzetost objekta broj 2 iznosi $58,00 \text{ m}^2$, što ukupno iznosi $175,00 \text{ m}^2$),
- indeks izgrađenosti 0,80, (ostvorena BRGP objekta broj s predviđenom nadgradnjom sprata iznosi $237,94 \text{ m}^2$ - od toga planirana nadgradnja je $120,72 \text{ m}^2$ + BRGP postojećeg objekta broj 2. koja je $58,00 \text{ m}^2$, što ukupno iznosi BRGP $295,94 \text{ m}^2$),
- spratnost je P+1
- površina dijela urbanističke parcele UP8, odnosno površina katastarske parcele 1348 KO Nikšić, u zoni urbanističke parcele UP 8 za nadgradnju (predmet projekta), na koju se računaju koeficijenti je $367,00 \text{ m}^2$;

U tehničkom opisu dotavljenog idejnog rješenja u dijelu Forma i konstrukcija je navedeno:

Projekat obuhvata dogradnju postojećeg prizemnog objekta dodavanjem etaže tako da prati geometriju i dimenzije postojeće etaže. Visina šljemena krova dograđenog objekta je $+9.43\text{m}$ u odnosu na kotu gotovog poda u prizemlju. Planirani objekat je spratnosti P+1. Dimenzije objekta u osnovi su $11.5\text{m} \times 10.3\text{m}$. Objekat čine dvije funkcionalne cjeline – postojeće prizemlje i nova etaža.

• Funkcija :

Objekat je projektovan kao dogradnja postojeće ordinacije. Objekat je sastavljen od dvije funkcionalne cjeline, postojeće prizemlje i planirani sprat. U prizemlju je planirana čekaonica i stepenište koje vodi do sprata. Na jugozapadnoj strani u prizemlju se nalazi ulaz za novu funkcionalnu cjelinu koja je planirana na spratu. U sklopu dograđene etaže planirane su tri ambulante, infuziono, apartman sa kupatilom, hodnik, čekaonica i toalet.

Spoljašnja fasada objekta je uklopljena u postojeći ambijent, u skladu sa preporukama UTU.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijanović Svetlane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa nadgradnjom sprata postojećeg objekta broj 1 – stambeno poslovne zgrade, namjene planirane nadgradnje poslovne u medicinske svrhe, na lokaciji potes ulica Vuka Mićunovića na kat. parceli broj 1348 koja čini dio urbanističke parcele UP7 blok 3B KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18) u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-67/1 od 11.02.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18) definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Mijanović Svetlani iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa nadgradnjom sprata postojećeg objekta broj 1- stambeno poslovne zgrade, namjene planirane nadgradnje poslovne u medicinske svrhe, na lokaciji potes ulica Vuka Mićunovića na kat. parceli broj 1348 koja čini dio urbanističke parcele UP7 blok 3B KO Nikšić, u obuhvatu DUP- a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br.50/18) u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARTERIJA STUDIO“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa 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 prijema (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata - „Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Mijanović Svetlana,
- 1 x „ARTERIJA STUDIO“ DOO NIKŠIĆ,
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

Glavni gradski arhitekta:
Mijanović Mladen, dipl. ing. arh.

