



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-258

Nikšić, 07.07.2025. 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 Redžić Seada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem na lokaciji potes Zlostup, na katastarskim parcelama broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo, 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 **Redžić Seadu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje građenje novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem na lokaciji potes Zlostup, koju čine katastarske parcele broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna 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. 07-350-39 od 27.01.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-258 od 03.07.2025. godine, investitor Redžić Sead iz Nikšić, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenje novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem, na lokaciji potes Zlostup, na kat. parcelama broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-39 od 27.01.2025. 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 3 000 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 utvrđuju 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 „GEOGRID“ DOO Tivat , 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);

Predmetne parcele se nalaze u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem sastoji se od:

- kat. parcele broj 2257, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi neplodno zemljište površine 513,00 m²
- kat. parcele broj 2258, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi neplodno zemljište površine 357,00 m²
- kat. parcele broj 2259, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi neplodno zemljište površine 153,00 m²
- kat. parcele broj 2260, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi neplodno zemljište površine 678,00 m²
- kat. parcele broj 2261, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi neplodno zemljište površine 551,00 m²

- kat. parcele broj 2262/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6.klase površine 384,00 m²
- kat. parcele broj 2264/1, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šuma 7.klase površine 9223,00 m²
- kat. parcele broj 2264/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šuma 7.klase površine 852,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti broj 954 KO Grahovo – prepis, potes Zlostup, od 30.06.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-6903/2025, kao svojina Redžića Seada u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-155 od 26.02.2025. godine, za radove na izgradnji novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem na katastarskim parcelama broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2, 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem na katastarskim parcelama broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2, 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 4425/8 i katastarske parcele broj 4427 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2400/2 KO Grahovo, upisana je u LN 590 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na izgradnji novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem na katastarskim parcelama broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2, 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo.

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:09-327-40 od 14.02.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta sa pratećim sadržajem na katastarskim parcelama broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2, 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo, 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;
- poziciju objekta u skladu sa odrednicom 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 upravljanja 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);

- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu da se spriječi procurivanje iz vode iz sistema..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 17.02.2025.godine kojim se navodi: Obzirom da se radi o projektu izgradnje novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem na katastarskim parcelama broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2, 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo, u obuhvata PUP- GUR -a Nikšića 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 , n osilac projekta je u obavezi da se izjasni o namjeni, površini, kapacitetu turističkog objekta I sl. jer ne može pristupiti izvođenju projekta , odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu Drugo poljoprivredno zemljište.

Prema smjernicama iz izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

PRAVILA I USLOVI ZA POVRŠINE ZA TURIZAM

Ovim planom definisane su zone površine u kojima se predviđa razvoj turizma i za njih važe sljedeća opšta pravila uređenja i građenja:

- Dominantni sadržaji su vezani za obezbijedenje smještaja i pružanje svih vrsta usluga turistima pa se predviđa izgradnja objekata hotela, motela i dr. Objekata manjih smještajnih kapaciteta kao i objekata ugostiteljstva i poslovanja koji su u direktnoj vezi sa turizmom;
- Objekti za smještaj turista, ali i objekti pratećih i turizmu kompatibilnih aktivnosti, mogu se graditi na površinama za turizam, površinama za centralne djelatnosti, površinama stanovanja i mješovite namjene, ostalim prirodnim površinama (klamenjarima i neplodna zemljišta), drugom i poljoprivrednom zemljištu slabijem od treće klase.
- Među turističkim sadržajima mogu se razvijati i svi oni oblici administrativnih i upravnih aktivnosti kojima se turistima obezbjeđuje visok nivo usluga;
- Površine za turizam ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja;

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabariti i BGR) u skladu ili veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
 - Za objekte turističke namjene koji se grade unutar drugih namjena sa kojima su kompatibilni a važe uslovi i parametri izgradnje po namjenama površina u koju su implementirani.
- Direktnom primjenom PUP-a moguće je izdati uslove za izgradnju turističkih objekata: hotel, mali hotel, moteli, pansioni, gostionice, vile, smještajne jedinice (kuće, apartamani i sobe za iznajmljivanje), planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i odmarališta (jedan objekat), etno selo (više objekata), ugostiteljski i drugi objekti u funkciji razvoja turizma. Prema uslovima propisanim u dijelu koji se za objekte po kategorijama definisani za područje van GUR -a i prema Pravilniku o vrstama, minimalno- tehnički uslovi i kategorizaciji ugostiteljskih objekata;

Gostionice, vile, druge smještajne jedinice

Urbanistički parametri

Optimalna površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja gostionice, vile i druge smještajne jedinice (kuće, apartamani I sobe za iznajmljivanje) 800,00 m²;

Maksimalni indeks zauzetosti 0.50;

Maksimalna površina pod objektima 400m²;

Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80;

Maksimalna bruto građevinska površina 600m²;

Maksimalna spratnost P+1;

Maksimalni broj smještajnih jedinica 5;

Minimalno odstojanje od granice parcele 3m.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja turističkog objekta je 12711,00 m².

Optimalna površina na kojoj se predviđa izgradnja turističkih objekata P = 800,00 m²

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano građenje novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,046, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod turističkim objektom iznosi 37,00m²),
- indeks izgrađenosti 0,046, (ostvarena- projektovana BRGP turističkog objekta iznosi 37,00m²),
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Redžić Seada iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem na katastarskim parcelama broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2, 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-39 od 27.01.2025. 12.2025. godine i 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 arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Redžić Seadu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog turističkog objekta sa pratećim sadržajem na lokaciji potes Zlostup, koju čine katastarske parcele broj 2257, 2258, 2259, 2260 2261, 2262/2 2264/1 i 2264/2 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „GEOGRID“ DOO Tivat iz Tivta, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu dokumentaciju raditi u skladu sa Projektu 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 Redžić Sead, UI

1 x „GEOGRID“ D

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

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



i, Kotor