



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-199

Nikšić, 11.06.2025. 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“ br. 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 „SLOMARK“ DOO iz Nikšića i suinvestitora Dubljević Dušana, Dubljević Desanke, Mijušković Milorada i Đurković Mirjane za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno stambene zgrade, na katastarskim parcelama broj 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu broj UP8 u obuhvatu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta, UP za “Prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševa, II Dalmatinska i Baja Pivljanina, UP8 u u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14)“ donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **“SLOMARK” DOO Nikšić iz Nikšića i suinvestitorima Dubljević Dušanu, Dubljević Desanki, Mijušković Miloradu i Đurković Mirjani daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju poslovno - stambene zgrade (višeporodičnog stanovanja), na katastarskim parcelama broj 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu broj UP8 u obuhvatu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta za “Prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševa, II Dalmatinska i Baja Pivljanina”, UP8 u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14) 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-805 od 06.09.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-199 od 30.05.2025. godine, investitor “SLOMARK” DOO Nikšić iz Nikšića i suinvestitori Dubljević Dušan, Dubljević Desanka, Mijušković Milorad i Đurković Mirjana podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno stambene zgrade (višeporodičnog stanovanja), na katastarskim parcelama broj 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu broj UP8 u obuhvatu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta za “Prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševa, II Dalmatinska i Baja Pivljanina”, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička

razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14) za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350--805 od 06.09.2024. 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 preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa 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;

- 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);

Lokacija koju čini urbanistička parcela broj UP8, a na kojoj je planirana izgradnja poslovno - stambenog objekta (višeporodičnog stanovanja), sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1028 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište: dvorište površine 365,00 m², porodična stambena zgrada, označena kao broj zgrade 1, površine 103,00 m², objekat

- broj 1 i garaža, označena kao broj zgrade 2, površine 17,00 m²- objekta broj 2, gdje je porodična stambena zgrada spratnosti P i čine je dva posebna dijela -stambena prostora od po 31,00 m² upisana je u listu nepokretnosti broj 675 KO Nikšić - prepis, kao sukorišćenje Dubljević Desanke i Dubljević Dušana u obimu prava sa po ½, bez zabilješke tereta i ograničenja. Nalazi se u ul. Njegoševa.

- Dio katastarske parcele broj 1049 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom broj 15 površine 80,00 m² svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić u kom su posebni djelovi objekta svojina Mijušković Milorada u površini 22,00 m², Opština Nikšić u površini od 28,00 m² i Đurković Mirjane u površini od 33,00 m², upisana je u listu nepokretnosti broj 2755 KO Nikšić - prepis
- parcelu broj 4553 upisanu u LN 764 KO Nikšić čini zemljište svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) **dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;**
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je formirati urbanističku parcel UP8.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-742/1/2024 od 15.04.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovno stambene zgrade, na katastarskim parcelama broj 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP8, na opstoj upotrebi – ulicu u naselju, Ul. Novu 1, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji poslovno - stambene zgrade, na katastarskim parcelama 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu nalazi se uobuhvatu Odluke o izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta za prostor između ul. Njegoševe, Nika Miljanića, II Dalmatinska i Baja Pivljanina ("SL.list CG" br. 20/14 – opštinski propisi), kojom je planirano priključenje preko pristupne saobraćajnice na opštinski put – ulicu u naselju – Ul. Nova 1. Izgradnja ulice Nova 1 planirana je na katastarskoj parceli broj 1049 KO Nikšić

Katastarska parcela broj 1049 KO Nikšić, koja je upisana u LN 2755 KO Nikšić, u svojoj Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1.

Slomark DOO Nikšić se obratio ovom sekretarijatu zahtjevom broj:09-340-742/1 od 15.04.2025. godine za izmjenu saobraćajno tehničkih uslova broj:09-340-742 od 25.09.2024. god i predložio da se lokacija za radove na izgradnji poslovno – stambene zgrade, na katastarskim parcelama broj 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP8 priključiti na Ul. Nova 1, na način što će se ukinuti dva parking mjesta na Ul. Nova 1 i na toj poziciji projektovati kolski prilaz na UP 8, kako bi se omogućio pristup vozilima do planiranog objekta i garaže u objektu u kojoj je obezbjeđeno parkiranje vozila za objekat planiran na UP8.

Uz zahtjev investitor je priložio i Situacioni plan, na kojem je prikazan prijedlog rješenja saobraćajnog priključka sa Ul. Nova na UP8, ovaj sekretarijat je konstatovao da je saglasan sa predloženim rješenjem, jer se na taj način omogućava nesmetan prilaz vozilima do planiranog objekta i garaže u objektu u kojoj je obezbjeđeno parkiranje vozila za objekat planiran na UP8.

– mjesto i način priključenja navedeno je: “Lokacija za radove na izgradnji stambene zgrade, na katastarskim parcelama broj 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP8, priključiti preko jednog priključka na planiranu saobraćajnicu Ul.Nova 1, u skladu sa Situacionim planiranu saobraćajnicu Ul. Nova 1, u skladu sa *Situacionim planom koji je sastavni dio ovih uslova.*

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljen je Ugovor o zajedničkoj gradnji ovjeren od strane notara Ljubiše Markovića broj 737/2024 od 11.07.2024. godine potpisan od strane “SLOMARK” DOO Nikšić koje zastupa Mrvaljević Marko, po punomoćniku Mrvaljević Slobodanu sačinjenom od strane Notara Bošnjak Slavice pod br. UZZ 192/2020 od 26.03.2020. godine i suinvestitora Dubljević Dušana, Dubljević Desanke, Mijušković Milorada, Đurković Mirjanu kojem investitor na označenim nepokretnosti ima namjeru da izgradi stambeno -poslovni objekat -spratnosti Po+P+5, u skladu sa idejnim rješenjem izgradnje stambeno poslovnog objekta -kolektivno stanovanje, projektovanog na UP 8, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1028, 1049, 4553 KO Nikšić, u obuhvatu UP- a”Prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševa, II Dalamatinska i Baja Pivljanina – izmjene i dopune “Da je investitor odlučio da zaključi Ugovor o zajedničkoj gradnji, sa Suinvestitorima koji su vlasnici napokretnosti na kojima se gradi stambeno -poslovni objekat.Sve prednje sa ciljem da se reguliše međusobni odnosi u pogledu sticanja prava svojine u novoizgrađenom objektu, u srazmjeri sa preuzetim obavezama.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije Geo-kompas DOO Nikšić od 24.07.2024. godine u kojoj se navodi da su na priloženom crtežu prikazane tačne kordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parcelama.

Kolski prilaz predmetnim parcelama obezbjeđen je preko katastarske parcele 4553, 4554, a vlasnik odnosno nosilac prava Država Crna Gora, Opština Nikšić . Način korišćenja katastarske parcele 4553, 4554 je ulice .

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu UP-a “Prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševa, II Dalamatinska i Baja Pivljanina -izmjene i dopune, u II (drugo) građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom površine SV-površine za stanovanje većih gustina.

Pravila parcelacije

Regulacija i nivelacija

Položaj, gabarit i spratnost objekata utvrđuju se na osnovu Plana nivelacije i regulacije, koji je dat u grafičkom prilogu broj 11-Sranje i plan parcelacije, nivelacije i regulacije .

Nivelacije rešenje definisano je nivelatama okolnih saobraćajnica, koje su usaglašene sa kotama terena.

Regulaciona linija u ovom lokalnom planskom dokumentu je definisana granicom između saobraćajnice i parcela.

Građevinske linije su definisane u grafičkim priložima plana i predstavljaju linije do kojih se može graditi. Grafikom su date linije na zemlji i iznad zemlje, a građevinske linije ispod zemlje se poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji. Planiranim rješenjem formirane su parcele različite površine i oblika i prikazane u grafičkom prilog plana.

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Na nivou planskog dokumenta pretežna visina objekta je šest nadzemnih etaža.

Podzemne etaže su podrum i suteran. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelazati granice urbanističke parcele. Suteran je nadzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i predstavlja dio objekta sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterana poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.

Nadzemne etaže su: prizemlje, spratovi i potkrovlje.

Prizemlje je nadzemna etaža čija je maksimalna visina:

a. za podrum i tehničke prostorije do 3.0 m;

b. za stambene prostore do 3.2 m;

c. za poslovne prostore do 4.5 m.

Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju 150 cm.

Potkrovlje u ovom planskom dokumentu može zamijeniti poslednju spratnu etažu. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Urbanistički parametri

Prostorni uslovi za izgradnju definisani su u grafičkim priložima a urbanistički parametri u sledećoj tabeli.

Urbanistički parametri

UP	Površina UP	IZ	Površina osnove	II	BGP	Površina poslovnog dijela	Broj stanova	Broj stanovnika	Spratnost
1	2930	0,33	967	2,50	7325	870	65	215	Po+P+5
2	1207	0,23	278	1,85	2233	250	20	66	Po+P+5
3	1127	0,50	579	1,50	1740	1740			Su+P+1
4	1836	0,40	734	2,45	4498	724	35	115	Po+P+5
5	579	0,50	290	3,00	1737	261	15	49	Po+P+5
6	617	0,47	290	2,82	1737	261	15	49	Po+P+5
7	986	0,40	394	3,00	2958	355	25	82	Po+P+5
8	909	0,35	318	2,50	2272	286	20	66	Po+P+5
9	1269	0,58	734	4,60	5872	0	72	237	Po+P+8
Ukupno	11460	0,40	4584	2,62	30072	4747	267	879	

Saobraćaj u mirovanju

Ovim Urbanističkim projektom nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba korisnika postojećih objekata. Potreban broj parking mjesta planiran je na nivou predmetne lokacije, s tim što je proračun rađen za svaku parcelu posebno.

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji namjena planiranih površina, u okviru urbanističkih parcela, prema normativima iz Pravilnika, koji su usklađeni sa stepenom motorizacije za grad Nikšić.

Utvrđivanje potrebnog broja parkirališta:

Stepen motorizacije za Nikšić procijenjen je na osnovu:

- prosječnog stepena motorizacije na nivou Crne Gore 2004. godine od 147.92 PA/1000 stanovnika (Sektorska studija (SS-AE) saobraćaj i komunikacije) i
- nezvaničnih podataka CB Nikšić po kojima stepen motorizacije za Nikšić (za 2010.godinu) iznosi 222.00 PA/1000 stanaovnika

Ako se stepen motorizacije uveća za oko 20% za period od (2011. - 2015.), jer Nikšić spada u red srednje razvijenih opština Crne Gore dobija se stepen motorizacije od 266.00 PA/1000 stanovnika, a faktor korekcije iznosi $266.00/500=0.53$.

- Nakon korekcije potrebno je bilo obezbjediti sljedeći broj parking mjesta:
- Stanovanje (na 1000 m²).....8PM (lokalni uslovi 6- max10PM)
- poslovanje(na 1000 m²).....16PM (lokalni uslovi 5- max 21PM)
- fakulteti(na 1000 m²).....16PM(lokalni uslovi 5- max20PM)

Površina lokacije - urbanističke parcele UP 8, na kojoj je predviđena gradnju (predmet projekta), a na koju se računaju koeficijenti je 909,00 m².

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 0,40, (ostvarena - projektovana zauzetost za GL1 0,35 / 318,00 m²)
(ostvarena - projektovana zauzetost za GL2 0,43 / 390,02 m²)
- indeks izgrađenosti 2,50, (ostvarena - projektovana BRGP 2,5 / 2268,10 m²)
- spratnost je Po(G) +P+5-podrumaska etaža je u službi garažiranja

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno

»U konačnom obezbjedjeno je ukupno 21 parking mjesto. Obezbjedjena su i 2 parking mjesta za osobe sa invaliditetom (OSI), što čini više od ukupno preporučenih normativa (5%od ukupnog broja parking mjesta, obezbjediti za osobe sa invaliditetom).

U urbanističkom projektu, nije jasno definsano da li se parkiranje obračunava po bruto ili po neto metru kvadratom. Projektant je ukupne bruto površine uzimao u obzir prilikom obračuna broja parking mjesta.«

Predmet Rješenja UP/Io broj: 20-361-116 od 11.06.2025. godine. godine, odnosno saglasnosti na idejno rješenje je izgradnja stambeno poslovnog objekta, a kako je i navedeno u tehničkom opisu u Funkcija stambeno poslovnog objekta će se realizovati kroz faznu gradnju.

Podrum (FAZA I): podrum služi kao garaža za parkiranje automobila. U podrumu je smješteno 17 parking mjesta, pretežno dimenzija 2.5x5.0 m. Projektovana su 2 parking mjesta za osobe sa invaliditetom (OSI). Takođe, u garaži na dva parking mjesta, projektovane su auto makaze neuslovne.

Prizemlje (FAZA II): prizemlje objekta je planirano za poslovanje, i u njemu su smještena dva poslovna prostora, okrenuti ka Njegoševoj ulici.

Spratovi objekta su tipski (FAZA II): Na spratovima objekta se planira stanovanje, na svakoj etaži se planira 5 stambenih jedinica, različitih struktura od čega postoje tri jednosobna stana, jedan jednoiposoban stan (soba sa bračnim krevetom i soba sa jednim krevetom) i jedan dvoiposoban stan (dvije sobe sa bračnim krevetom i soba sa jednim krevetom).

BROJ PARKING MESTA stanovanje /na 1000m²8 PM

poslovanje /na 1000m²16 PM

stanovanje 1950,10 m²/1000 x 8

ukupno 15,6 = 16 pm

poslovanje 318,00 m²/1000 x 16

ukupno 5,0 = 5 pm

ukupno S i P=21 pm

ostvareno 21 pm

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „SLOMARK“ DOO Nikšić iz Nikšića i suinvestitora Dubljević Dušana, Dubljević Desanke, Mijušković Milorada i Đurković Mirjane za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno - stambene zgrade (višeporodičnog stanovanja), na katastarskim parcelama broj 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić koje čine urbanističku parcela broj UP8 u obuhvatu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta za “Prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševa, II Dalmatinska i Baja Pivljanina”, UP8 u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-805 od 06.09.2024. 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 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.

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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „SLOMARK“ DOO iz Nikšića i suinvestitorima Dubljević Dušanu, Dubljević Desanki, Mijušković Miloradu i Đurković Mirjani za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju za izgradnju poslovno - stambene zgrade (višeporodičnog stanovanja), na katastarskim parcelama broj 1028, 1049 i 4553 KO Nikšić koje čine urbanističku parcela broj UP8 u obuhvatu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta za „Prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševa, II Dalmatinska i Baja Pivljanina“, UP8 u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: 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 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 SLOMARK DOO N [redacted]
- 1 x Dubljević Dušan, Nj [redacted]
- 1 x Dubljević Desanka, N [redacted]
- 1 x , Mijušković Milorad, Pe [redacted]
- 1 x Đurković Mirjana, Njgc [redacted]
- 1 x "STUDIO STRUKTUR [redacted], v.o.l.a i n.e.t.i.c.a d.o.o., NIKŠIĆ
- 1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a