



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-137/2

Nikšić, 12.05.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a 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 „ELDE-MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine (hala) na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1107/1 KO Straševina, 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 „ELDE-MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine (hale – ekonomski objekat) na lokaciji Straševina, potes Ga Danica R.Po, koju čini katastarska parcela broj 1107/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-1018 od 17.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-137 od 24.04.2025. godine, investitor „ELDA -MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - hale – poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1107/1 KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-1018 od 17.12.2024. 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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 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 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 „INGPOINT“ D.O.O. 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-tehničkih uslova, 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);

Kat. parcele broj 1107/1 KO Straševina nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirano građenje poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine sastoji se od:

- kat. parcele broj 1107/1 KO Straševina, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi po kulturi njiva 3.klase. površine 1830,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 567-prepis, potes potes Ga Danica R.Po, od 21.01.2025. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-454/2025, kao svojina Roganović Nikole u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele:

- kat. parcele 1111, koju čini voćnjak, po kulturi 3. klase, površine 660,00 m²
 - kat. parcele 2262/2, koju čini livada po kulturi 3. klase, površine 599,00 m²
- a upisana je u listu nepokretnosti broj 567-prepis, potes potes Ga Danica R.Po, od 21.01.2025. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-454/2025, kao svojina Roganović Nikole u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Roganović Nikole broj: OV-2046/2025 od 09.05.2025. godine, ovjerena od strane notara Perović Marinka iz Nikšića, kojom je saglasan da „ELDE-MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića može graditi objekat na parceli 1107/1 KO Straševina koja je njegovo vlasništvo u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1131 od 30.12.2024. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1107/1 KO Straševina na pštinski put, ulicu u naselju -Ul. Vrtačku istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli broj 1107/1 KO Straševina, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24), pored opšinskog puta, ulice u naselju -Ul. Vrtačke.

Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 1107/1 KO Straševina saobraćajno je povezana sa Ulicom Vrtačkom preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 1115 KO Straševina.

Katastarske parcele broj 1115 KO Straševina, upisana je u LN 585 KO Straševina, u susvojini Roganović Dragutina, u obimu prava 1/12, Roganović Dušana, u obimu prava 1/12, Roganović Milete, u obimu prava 1/12, Roganović Nikole u obimu prava 1/4, Roganović Radoja u obimu prava 1/4, Roganović Vaska u obimu prava 1/4.

Ulica Vrtačka (na katastarskoj parceli broj 1400/1 KO Straševina, upisana je LN 1057 KO Straševina, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 359, pod nazivom Vrtačka, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sa sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi " broj36/15).

-Mjesto i način priključenja: Lokaciju za radove na izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli broj 1107/1 KO Straševina , priključiti preko jednog priključka, na prilazni put na katastarskoj parceli broj 1115 KO Straševina. .

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je saglasnost broj OV 760/2025 od 11.02.2025. godine ovjerena od strane notara Perović Marinka u kojoj se navodi da Roganović Nikola vlasnik parcele KO Straševina broj 1111, dozvoljava mogućnost gradnje na manje od 2 m parceli KO Straševina broj parcele 1107/1, čiji je takođe vlasnik.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353- sl od 24.12.2024.godine u kojem se navodi "obzirom da se radi o projektu izgradnje novog objekta na loakciji Straševina koju čini katastarska parcela broj 1107/1 KO Straševina u obuhvatu Izmjena I dopuna PUP-a Opštine 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.Nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, kapacitetu objekta, namjeni 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 je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG stanovanje malih gustina u okviru zone plavnog područja sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- 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 2.0 m;
- 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).

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DEJSTVA VODA

Sadašnje stanje, čija promjena se ne očekuje do kraja planskog perioda, se odlikuje periodičnim plavljenjem predmetnog područja do kote 614 mm, što je visina preliva akumulacije Vrtac. Ovim režimom su diktirane i mogućnosti korišćenja te zone - svake godine je u vodnom periodu potrebno očekivati poplave kraćeg trajanja. (Zona, definisana tom nadmorskom visinom, ucrtana je u grafičkom prilogu Plana.). Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljen

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,12, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod poslovnim objektom sa skladištem u funkciji trgovine iznosi 231,90 m²)
- indeks izgrađenosti 0,12 (ostvarena - projektovana BRGP poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine iznosi 231,90m²)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „ELDA -MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - hale – ekonomskog objekta na lokaciji Straševina, koju čini katastarska parcela broj 1107/1 KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1018 od 17.12.2024. godine .i dlučeno 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 izgradnjiobjekata 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „ELDA -MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića, za izgradnju novog objekta poslovnog objekta sa skladištem u funkciji trgovine (hale – ekonomski objekat) na lokaciji Straševina, potes Ga Danica R.Po, koju čini katastarska parcela broj 1107/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: 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 dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

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



DOSTAVLJENO:

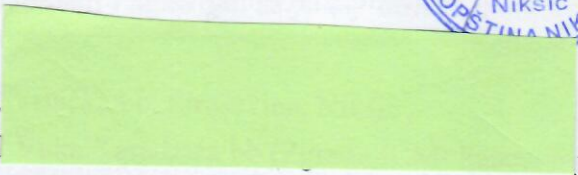
1 x »ELDA -MONT« DOO Nikšić,

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, U

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a



ja 158) Nikšić