



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-171

Nikšić, 19.05.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, 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 Čvorović Miroslava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju izgradnje novog – turističkog objekta - smještajne jedinice, na lokaciji potes Pod dažnik na katastarskoj parceli broj 2076/17 KO Lukovo 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 Čvorović Miroslavu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju novog – turističkog objekta, smještajne namjene u funkciji turizma, na lokaciji potes Pod dažnik, koju čini katastarska parcela broj 2076/17 KO Lukovo, 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 07-350-1490 od 31.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-171 od 12.05.2025. godine, investitor Čvorović Miroslav iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju turističkog objekta, smještajne jedinice - namjene smještajne u funkciji turizma, na lokaciji potes Pod dažnik, koju čini katastarska parcela broj 2076/17 KO Lukovo, 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 07-350-1490 od 31.12.2024. 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 „ARHITEKTONIKA“ 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. parcela broj 2076/1 KO Lukovo nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja turističkog objekta - smještajne namjene sastoji se od:

- kat. parcele broj 2076/17, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 6.klase, površine 400,00 m² upisana u list nepokretnosti 504 KO Lukovo –prepis, potes Pod dažnik, kao svojina Čvorović Mirolava u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-14 od 29.01.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji smještajne jedinice – kuće, na katastarskoj parceli broj 2076/17 KO Lukovo, na opštinski put – lokalni put L-37 Rubeža -Krnovo -Meka dola istaknuto je:

- Postojeće stanje: Lokacija za radove na izgradnji smještajne jedinice -kuće, na katastarskoj parceli broj 2076/17 KO Lukovo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna

urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore” br.72/24), pored lokalnog puta L-37 Rubeža -Krnovo -Meka dola.

Lokalni put L-37-Rubeža -Krnovo-Meka dola (katastarska parcela broj 2757 KO Lukovo upisana je u LN 89 KO Lukovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi) upisana je kao lokalni put, pod rednim brojem 37. pod nazivom Rubeža -Krnovo- Meka dola u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15).“

-Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji smještajne jedinice- kuće, na katastarskoj parceli broj 2076/17 KO Lukovo, priključiti preko jednog priključka na opštinski put - lokalni put L-37 Rubeža -Krnovo-Meka dola.

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Dostavljena je izjava ovlaštene geodetske agencije “GEOTIN MNE” iz Podgorice od 08.05. 2025. godine u kojoj se navodi :

Predmetni objekat je projektovan na katastarskoj parceli 2076/17(list nepokretnosti broj 504) KO Lukovo, Opština Nikšić, vlasništvo Miroslava Čvorovića.

Prilaz lokaciji obezbijeđen je preko katastarske parcele broj 2757 (list nepokretnosti broj 89), namjene nekategorisani putevi. Vlasnik parcele je Crna Gora -subjekt raspolaganja Opština Nikšić.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-8 od 20.01.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju smještajnih jedinica -kuće , na katastarskoj parceli broj 2076/17 KO Lukovov, 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;način snabdijevanja vodom,vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u VI (šestoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine u ovoj zoni je: turistička područja / lokacije – turističke rekreacioni kompleks .

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 sela(više objekata), katuna (više objekata), ugostiteljski i drugi objekti u funkciji razvoja turizma,

Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Objekti za smještaj turista, ali i objekti pratećih i turizmu kompatibilnih aktivnosti, kroz arhitektonsko i urbanističko rješenje treba da budu prilagođeni prirodnom okruženju i lokalnom narodnom graditeljstvu.

Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, površinama naselja, poljoprivrednim površinama treće i slabije klase, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodno zemljište).

Pri organizovanju turističkog smještaja u ruralnom dijelu opštine, poštovati lokalne principe građenja, uz obezbjeđivanje komfora u autentičnom ambijentu. Poželjno je koristiti mogućnosti lokacije za bioklimatsko projektovanje objekata i korišćenje obnovljivih izvora energije.

Pri izgradnji i opremanju objekata maksimalno koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale; kod spoljašnje obrade zidova (fasada) i krova koristiti lokalne prirodne materijale, kamen i drvo u zavisnosti od ambijentalnih obilježja konkretne lokacije.

Betoniranje, asfaltiranje i popločavanje korišćenjem saćastih raster elemenata za parkiranje, svesti na minimum, a prednost dati popločavanju od kamenih kocki ili ploča.

Obezbijediti adekvatno ozelenjavanje parcela.

Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima.

Pravila parcelacije

Predmetna parcela na kojoj će se graditi turistički objekat - smještajna jedinica je 2076/17 KO Lukovo. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema sususjednim parcelama.

Gostionice, vile, druge **smještajne jedinice**

Urbanistički parametri

Urbanistički parametri

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

Maksimalni indeks zauzetosti je 0,50;

Maksimalna površina pod objektom 400,00 m²;

Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,80;

Maksimalna bruto građevinska površina 600,00 m²

Maksimalna spratnost P+1;

Maksimalan broj smještajnih jedinica 5;

Minimalno odstojanje od granice parcele 3m

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 400,00 m².

Uvidom u projektну dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja smještajne jedinice -kuće u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,13 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom turističkog objekta, smještajne namjene u funkciji turizma iznosi 55,17 m²)
- indeks izgrađenosti 0,19 (ostvarena - projektovana BRGP turističkog objekta, smještajne namjene u funkciji turizma iznosi 77,39 m²)
- spratnost je Su+P+Pk
- Max broj smješt. jedinica 1

Planirana smještajna jedinica se gradi u VI građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom površine – turistička područja/lokacije-turističko rekreacioni kompleks.

Suteren – garaža / ostava;

– Prizemlje – dnevna zona – terasa, dnevni boravak, kupatilo i baštenska ostava;

– Potkrovlje – noćna zona – hodnik i stepenište, dvije spavaće sobe;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Čvorović Miroslava iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju turističkog objekta, smještajne jedinice - namjene smještajne u funkciji turizma, na lokaciji potes Pod dažnik na katastarskoj parceli broj 2076/17 KO Lukovo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1490 od 31.12.2024. 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Čvorović Miroslavu iz Nikšića, za izgradnju turističkog objekta, smještajne jedinice - namjene smještajne u funkciji turizma, na lokaciji potes Pod dažnik, koju čini katastarska parcela broj 2076/17 KO Lukovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ 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 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 Čvorović Miroslav, B

1 x „ARHITEKTONIKA“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a