



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-192

Nikšić, 20.06.2025. 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“ 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 Malović Vojina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog poslovno stambenog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem) na kat. parcelama broj 2736/2, 2742/2, 2743/1, 2744/1, 2746/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1 Lokacija broj 29 u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Malović Vojinu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta - poslovno stambenog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem) na katastarskim parcelama broj 2736/2, 2742/2, 2743/1, 2744/1, 2746/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1 Lokacija broj 29, 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 br. 07-350 –993 od 10.02.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-192 od 27.05.2025. godine, investitor Malović Vojin iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta, poslovno stambenog objekta na kat. parcelama broj 2736/2, 2742/2, 2743/1, 2744/1, 2746/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1 Lokacija broj 29, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -993 od 10.02.2025. 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 obaveznu usklađenost 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 „SMART STUDIO“ DOO Podgorica iz Podgorice, 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, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u okviru - URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA ZA POJEDINAČNA PODRUČJA I LOKACIJE - lokacija 29.

Urbanistička parcela UP1 se nalazi na katastarskim parcelama broj 2736/2, 2742/2, 2743/1, 2744/1, 2746/3 KO Nikšić prema grafičkom prilogu ovih uslova.

Lokacija na kojoj je planirano građenje poslovno stambenog objekta (objekat višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem) sastoji se od:

- kat. parcela broj 2744/1 koju čini prema načinu korišćenja: porodična stambena zgrada gabaritne površine u osnovi 31,00 m², dvorište površine 500,00 m², voćnjak po kulturi 1. klase površine 1125,00 m²

- kat. parcela broj 2746/31 koju čini prema načinu korišćenja: dvorište površine 220,00 m², upisana su u listu nepokretnosti broj 3045 KO Nikšić – prepis, potes Vuka Kardžića, kao svojina Malović Vojina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- kat. parcela broj 2743/1 koju čini prema načinu korišćenja: voćnjak po kulturi 1. klase, površine 125,00 m²

upisana je u list nepokretnosti broj 1597 KO Nikšić – prepis, potes Vuka Kardžića, kao korišćenje Malović Vojina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- kat. parcela broj 2736/2 koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela površine 47,00 m²

- kat. parcela broj 2742/2 koju čini prema načinu korišćenja: građevinska parcela površine 183,00 m²

upisane su u list nepokretnosti broj 87 KO Nikšić – prepis, potes Vuka Kardžića, kao svojina Malović Vojina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

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.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-39 od 14.02.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovno stambenog objekta, kat. parcelama broj 2744, 2743, 2742/2, 2736 i 2746/1 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1 Lokacija broj 29 u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Opštine

Nikšić. Glavnim projektom 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 ne postoje tehničke pretpostavke za priključenjena javni kanalizacioni sistem, 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.

Dostavljen je elaborat parcelacije po DUP-u urađen od strane firme "GEOKOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića od 07.10.2024. godine, kao i spisak promjena na nepokretnostima.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-156/1 od 08.05.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnjinomog - poslovnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2744, 2743, 2742/2, 2736 i 2746/1 KO Nikšić koje čine urbanističku parcelu UP1 Lokacija broj 29 KO Nikšić na opštinski put -ulicu u naselju Ul. Nova 2 izdaje sljedeće;

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnju novog – poslovno stambenog objekta na na kat. parcelama broj 2744, 2743, 2742/2, 2736 i 2746/1 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1 Lokacija broj 29, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24).

Priključak urbanističke parcele UP1 na lokaciji broj 29 KO Nikšić planiran je preko ulica Nova 2 i Nova 1 na opštinski put- ulicu u naselju, Ul. Vuka Karadžića. Ul. Nova 2 i Ul. Nova 1 nije izgrađene jer Prostorno urbanistički plan na ovoj lokaciji nije realizovan.

Izgradnja Ul. Nova 2 planirana na katastarskim parcelama broj 2736/1, 2739/1, 2742/6, 2742/1 i 2740 KO Nikšić, a Ul. Nova 1 na katastarskim parcelama broj 2739/2, 2737 i 2731 KO Nikšić.

Katastarske parcele broj 2744, 2743, 2742/2, 2736 i 2746/1 KO Nikšić upisane su u LN 787 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1.

Katastarske parcele broj 2739/2 i 2737 KO Nikšić upisane su u LN 787 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/, a katastarska parcela broj 2731 KO Nikšić upisana je u LN 540 KO Nikšić, u svojini Goranović Predraga.

Planskom dokumentacijom Ul. Nova 2 je "slijepa ulica" i služi za kolski pristup parcelama koje gravitiraju na tu ulicu, a preko Ul. Nova 1 je omogućen kolski pristup sa Ul. Nova 2 na opštinski put- ulicu u naselju, Ul. Vuka Karadžića.

Na prilazni put koji čine katastarske parcele broj 2736/1, 2739/1, 2742/6, 2742/1 i 2740 KO Nikšić priključeni su postojeći objekti, koji su sagrađeni pored puta i koriste ga kao jedini prilaz do Ul. Vuka Karadžića. Takođe, ovaj put se koristi za prilaz do fiskulturne sale Fakulteta za sport i fizičko vaspitanje.

Planirana saobraćajnica Ul. Nova 2 je na terenu priključena preko prilaznog puta (na katastarskim parcelama broj 2736/1, 2739/1, 2742/6, 2742/1 i 2740 KO Nikšić) na Ul. Vuka Karadžića, pa shodno članu članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br.019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj- organ za tehničke uslove prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, akoji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta.

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu dana 22.04.2025. godine, zaveden pod brojem 09-340-450 Elaborat za privremeni saobraćajni priključak za objekat kolektivnog stanovanja sa poslovanjemna lokaciji UP1, **urađen od strane LOT INŽENJERING d.o.o Podgorica sa situacijom na kojoj je prikazan priključak UP1 na opštinski put- ulicu u naselju Ul. Vuka Karadžića, koji se nalazi u prilogu ovih uslova.**

-Mjesto i način priključenja: Priključak urbanističke parcele UP1 na lokaciji broj 29 KO Nikšić planirati na saobraćajnicu Ul.Nova 2, na poziciji prikazanoj u Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog Opštine Nikšić -Generalna urbanistička razrada ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24).

Priključak na opštinski put -ulicu u naselju, Ul. Vuka Karadžića omogućen je na terenu preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 2736/1, 2739/1, 2742/6, 2742/1 i 2740 KO Nikšić (dio planirane Ul. Nova 2).

U projektu prikazati način i mjesto priključka

Ovim saobraćajno tehničkim uslovima broj : 09-340-156/1 od 08.05.2025. godine , zamjenjuje se saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-156 od 03.04.2025. godine.

" U dostavljenom idejnom rješenju dostavljen je Elaborat privremenog saobraćajnog priključka urađen od strane LOT INŽENJERING d.o.o Podgorica u kojem je navedenio u tehničkom opisu:

„Predmet ovog dijela elaborata je predlog privremenog saobraćajnog priključka za potrebe opremanja i saobraćajnog priključenja Urbanističke parcele UP1, lokacija br. 29, koju čine k.p. 2744, 2743 i 2742/2, 2736 i 2746/1, K.O. Nikšić. Postojećim i zatečenim stanjem Ulica Nova 1 je realizovana od ulice Vuka Kardžića do katarstarske parcele k.p.2731 koja je u privatnom vlasništvu, i da se poveže sa sada postojećim nekategorisanim putem preko koga je planirana ulica Nova 2.

Sadašnji pristup tim parcelama se odvija preko nekategorisanog postojećeg puta koji je povezan sa ulicom Vuka Karadžića.

Ovim elaboratom je obrađeno Privremeno saobraćajno priključenje Ulice Nova 2 na ulicu Vuka Karadžića dok se ne raealizije saobraćano rješenje predviđeno planom Saobraćano rješenje privremenog priključka je da se iskoristi sadašnji priključak nekaregorisanog puta i poveže sa planom predviđenom ulicom Nova 2.

Predmetni privremeni prilkučak bi se uradio preko parcela u opstinskom vlasništvu i zahvata djelove parcele k.p. 2742/1 i k.p. 2740.(

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u II (drugoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parceul SS- stanovanje srednjih gustina.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji uz Ulicu Josipa Broza

Prema smjernicama izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić Lokacija 29 predviđeno je :

- **Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, maksimalne spratnosti do 4 etaže;**
- Spratnost, formu i arhitekturu novih objekata treba uskladiti sa odlikama postojećih objekata višeporodičnog stanovanja u kontaktnom području;
- **Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0,30;**
- **Maksimalan indeks izgrađenosti je 1.2;**
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele -preporuka plana je da se grade podzemne garaže kako bi se slobodne površine bloka koristile kao zelene i rekreativne površine.;
- **Građevinska linija je prikazana grafički i označena kordinatama graničnih tačaka;**
- Kolski pristup ovoj lokaciji obezbijediti sa Ul. Vuka Karadžića, preko planirane saobraćajnice radnog naziva Nova 1, a prema uslovima koje propise nadležni organ;
- Prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a po principu da se maksimalno iskoristiti raspoloživ prostor, obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru lokacije objekta u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-a Opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/ 1000 stanovnika
- Pješački saobraćaj unutar zona riješiti trotoarima uz ulice i parking i povezati ih sa trotoarima obodnih ulica. U raskrsnicama trotoare izvesti tako da obezbjeđuju korišćenje pješačkih prelaza i osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
- Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladjuju stepenicama, moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, maksimalno do 8,5 %..

Uslovi za izgradnju javne saobraćajnice

Kolski pristup ovoj lokaciji obezbijediti sa Ul. Vuka Karadžića, preko planirane saobraćajnice radnog naziva Nova1, a prema uslovima koje propiše nadležni organ.

Ova ulica omogućava nesmetano odvijanje saobraćaja, osigurava kolski pristup svim objektima, kako putničkim tako i interventnim, komunalnim i dostavnim vozilima.

Prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta, a po principu da se maksimalno iskoristi raspoloživi prostor, obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-a opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika. Pješački saobraćaj unutar zona riješiti trotoarima uz ulice i parkinge i povezati ih sa trotoarima obodnih ulica. U raskrsnicama, trotoare izvesti tako da obezbjeđuju korišćenje pješačkih prelaza i osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Sve denivelisane površine u parteru, koje se normalno savladjuju stepenicama, moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%.

Uslovi priključenja na infrastrukturu prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP- a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.

U zoni sa namjenom-stanovanje srednjih gustina i kompatibilne namjene (trgovine i ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji), treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%.

Tamo gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo intenzivnog tipa, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno stambenog objekta je 2034,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno -stambenog objekta (višeporodičnog stanovanja) u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,29, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 601.84 m²),
- indeks izgrađenosti 1.19 (ostvarena – projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 2420.29 m²),
- spratnost je Po +P+3.
- ostvareni broj PM 37 pm
- ostvareni procenat pod zelenilom 34% - 693.93 m²

U dostavljenom idejnom rje[enju u tehničkom opisu u dijelu FUNKCIONALNO RJEŠENJE I KONCEPT je navedeno:

Detaljnim urbanističkim planom i UT uslovima definisana je poslovno stambena gradnja tako da je i predmetni objekat projektovan kao objekat kolektivnog stanovanja sa poslovanjem.

Na prizemlju su predviđeni poslovni prostori, te je izdvojen ulaz za stanare objekta.

Parkiranje je predviđeno u okviru parcele sa 10 PM, u sklopu objekta, u podrumskoj etaži je projektovano 27 PM, ukupno 37 PM.

U podrumu objekta se nalazi mirujući saobraćaj u vidu prostora za garažiranje vozila – garaža, sa 27 parking mjesta, kao i ostave za bicikla. Prostor za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade se nalazi u podrumu ispod stepeništa.

Na prizmenoj etaži se nalaze poslovni prostori sa zasebnim ulazima, dok se centralno postavljen nalazi ulaz za stanare objekta.

Na prvom, drugom i trećem spratu se nalaze - stambene jedinice – 30 stambeni jedinica, različite strukture stanova.

U skladu sa prostornim planom Opštine Nikšić, parkiranje je riješeno u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, a poštujući normative date u "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10). S obzirom da je stepen motorizacije u Nikšiću

237 PA/1000 stanovnika, normativi za potrebama za parkiranjem su:

NAMJENA Optimalan broj parking mjesta

Stanovanje (1000m²) 15

Proizvodnja (1000m²) 9

Fakulteti (1000m²) 14

Poslovanje (1000m²) 14

Trgovina(1000m²) 28

Hoteli(1000m²) 5

Restorani(1000m²) 55

Sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca) 12

U skladu sa PUP-om Nikšić, navedene površine se odnose na neto površinu korisnog prostora
Iz navedene tabele proističe da je za predmetni objekat potrebno:
Stanovanje 1,564.56 m² = 24 parking mjesta
Poslovanje 539.95 m² = 8 parking mjesta
Ukupno potrebno 32 parking mjesta

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Malović Vojina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - poslovno stambenog objekta na kat. parcelama broj 2744, 2736/2, 2742/2, 2743/1, 2744/1, 2746/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1 na lokacija broj 29 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/To br. 07-350 -993 od 10.02.2025. godine 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 arhitekt je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Malović Vojinu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno stambenog objekta (višeporodičnog stanovanja) na katastarskim parcelama broj 2736/2, 2742/2, 2743/1, 2744/1, 2746/3 KO Nikšić, koje čine urbanističku parcelu UP1 Lokacija broj 29, 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 „SMART STUDIO“ DOO Podgorica iz Podgorice, 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).



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

DOSTAVLJENO:

1 x Malović Vojin, V

1 x „SMART STUDIO“ DOO Podgorica,

Serdara br. 51, Podgorica

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a