



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 150/3

Nikšić, 20.06.2025. 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“ 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 Simanić Milete iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – skladište poljoprivrednih proizvoda, na katastarskoj parceli broj 966/1 KO Mokra Njiva u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Simanić Mileti iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje novog objekta – skladišta poljoprivrednih proizvoda na lokaciji potes Grebice, koju čini katastarska parcela broj 966/1 KO Mokra Njiva, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-74 od 30.01.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-150 od 30.04.2025. godine, investitor Simanić Mileta iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta, namjene – skladišta poljoprivrednih proizvoda na lokaciji potes Grebice, koju čini katastarska parcela broj 966/1 KO Mokra Njiva u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-74 od 30.01.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 „AG INFOPLAN“ DOO Nikšić, pj „AC&MM ENGINEERING“ 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);

Kat. parcela broj 966/1 KO Mokra Njiva nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja skladišta poljoprivrednih proizvoda, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 966/1 koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 3. klase, površine 1341,00 m²,

upisana je u listu nepokretnosti broj 827 KO Mokra Njiva, potes Grebice, od 31.03.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3547/2025, kao svojina Simanić Milete u obimu prava 1/1, a u opisu prava o podacima o teretima i ograničenjima u V listu navedeno je :Pravo službenosti -upis prava službenosti radi postavljanja vodovoda u korist Opštine Nikšić - Sporazum Br. 01-2129 od 11.03.2008. godine, Hipoteka u korist Crne Gore, Rješenje Višeg Suda u Podgorici KRIS BR. 96/22 od 28.11.2023. godine , Zabrana raspolaganja i korišćenja nepokretnosti na osnovu Rješenja Višeg suda u Podgorici KRIS BR. 96/22 od 28.11.2023. godine.

Članom 22 stav 6 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.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-107/1 od 07.04.2025. godine, za priključenje lokacije za građenje novog objekta -skladište poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 996/1 KO Mokra Njiva na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Sava Stanojevića u kojim je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novog objekta – skladište poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 966/1 KO Mokra Njiva u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), se nalazi pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Sava Stanojevića (katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva).

Katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva upisana je u LN 507 KO Mokra Njiva u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja – javni putevi. Da bi ovaj sekretarijat propisao saobraćajno tehničke uslove obratio se Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine dopisom broj: 07-340-107 od 20.02.2025. godine, u kome je obavjestio investitora da je potrebno da dostavi Skicu snimanja na kojoj je prikazana katastarska parcela broj 996/1 KO Mokra Njiva, u odnosu na katastarska parcela broj 996 KO Mokra Njiva, jer uvidom u dostavljenu dokumentaciju i dostupne podatke sa Geoportala Crne Gore, nije mogao izvršiti uvid gdje se ova parcela nalazi u prostoru.

Investitor je dostavio Skicu snimanja urađenu od strane Geo-kompas d.o.o. Nikšić dana 17.02.2025. godine, na kojoj je prikazana katastarska parcela broj 996/1 KO Mokra Njiva.”

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokaciju za građenje novog objekta – skladište poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 966/1 KO Mokra Njiva, priključiti preko trotoara (oborenih ivičnjaka) na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Sava Stanojevića. U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta “GEO-KOMPAS” d.o. o. iz Nikšića odmarta 2025. godine, kojom izjavljuje da katastarska parcela 966/1 KO Mokra Njiva čini predmetnu lokaciju. Saobraćajni prilaz lokacije je obezbijeđen preko katasatsrke parcele 1693 KO Mokra Njiva (svojina Crne Gore i raspolaganju Vlade Crne Gore 1/1), po kulturi javni putevi.

Dostavljena je saglasnost Božidara Vujovića, broj: OV 377//2025 ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića dana 02.04.2025. godine, kojom je saglasan da Simanić Mileta može graditi objekte na katastarskoj parceli broj 996/1 KO Mokra Njiva, na udaljenosti manjoj od zadate važećim planskim dokumentom (2 m) od ivica njegove katastarske parcele.

Dostavljen je Odgovor na zahtjev broj: 3423 od 02.06.2025. godine “Vodovod i kanalizacija” d.o.o. Nikšić, broj 3521 od 05.06.2025. godine, kojim obavještavaju sledeće:

“Uvidom u predmetni sporazum br. 01-2129 od 11.03. 2008. godine definisano je članom 1 da je “predmet zasnivanja prava službenosti radi postavljanja vodovodnih cijevi u skladu sa glavnim projektom, na kata. parceli br. 966 upisanoj u listu nepokretnosti br. 105 KO Mokra Njiva, vanknjižno vlasništvo Giljan Stane, a koja se nalazi na trasi vodovoda poklonci-crpna stanica na Duklu u korist investitora Opštine Nikšić”.

Duž ivice predmetne katastarske parcele izveden je magistralni cjevovod “Poklonci-Duklo” profila Ø500mm, u skladu sa Glavnim projektom, a radi realizacije infrastrukturnog objekta od opšteg interesa. Dana 18.03.2008. godine ustanovljava se Rješenjem broj 954-103-UPI-985/08 pravo službenosti na nepokretnosti i to na kat. parceli broj 966 po kulturi livada 3 klase površine 1359 m² upisana u listu nepokretnosti broj 105 KO Mokra Njiva vlasništvo Giljan Krsta Jova jmb..... bivšeg iz Nikšića a vlasništvo Giljan Stane iz Nikšića-Grebice, izdatim od strane Uprave za nekretnine-područna jedinica Nikšić.

Prilog: Kopija Sporazuma br. 01-2129 od 11.03.2008. godine.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele je poljoprivredno zemljište – obradive površine (PO) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za satnovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 m² je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- **Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);**
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;**
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;**
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja skladišta poljoprivrednih proizvoda je 1341,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja skladišta poljoprivrednih proizvoda u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,29, (ostvarena - projektovana max. površina pod objektom, namjene skladište poljoprivrednih proizvoda – iznosi 402,16 m²),
- indeks izgrađenosti 0,29, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta, skladišta poljoprivrednih proizvoda – iznosi 402,16 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Simanić Milete iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekata – skladište poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 966/1 KO Mokra Njiva u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-74 od 30.01.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Simanić Mileti iz Nikšića za građenje novog objekata, namjene – skladište poljoprivrednih proizvoda na lokaciji potes Grebice, koju čini katastarska parcela broj 966/1 KO Mokra Njiva, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 72/24), projektovanog od strane preduzeća „AG INFOPLAN“ DOO Nikšić, pj „AC&MM ENGINEERING“ 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 Simanić Mileta I

1 x "AG INFOPLAN" DOO NIKŠIĆ, PJ "AC&MM ENGINEERING", M. Pekovića P+5/60, Nikšić

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a