



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 84

Nikšić, 25.04.2025. 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 Đurđevac Jelene iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 677 KO Nikšić na lokaciji Rastoci, koja pripada urbanističkoj parceli UP 136, u zahvatu DUP-a “Rastoci 3 – Izmjene i dopune”(“Sl.list RCG”-opštinski propisi broj 22/13), u zahvatu PUP-GUR-a Nikšić, donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Đurđevac Jelena iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 677 K.O. Nikšić, koja čini urbanističku parcelu U.P.136, u zahvatu DUP-a “Rastoci 3 – Izmjene i dopune”(Sl.list RCG-opštinski propisi broj 22/13), u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-536 od 05.06.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-84 od 27.03.2025. godine, investitor Đurđevac Jelena iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 677 K.O. Nikšić na lokaciji Rastoci, koja čini urbanističku parcelu U.P.136., u zahvatu DUP-a “Rastoci 3 – Izmjene i dopune”(Sl.list RCG-opštinski propisi broj 22/13), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-536 od 05.06.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

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 „CRTA“ DOO Podgorica iz Podgorice, 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 na kojoj je planirana izgradnja stambeno -poslovnog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 677 KO Nikšić, ukupne površine 883,00 m², koju čini zemljište pod upisanom zgradom u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu površine 60,00 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 823,00 m², upisani u "V" listu lista nepokretnosti kao PD1 poslovni prostor, spratnosti prizemlje, neto površine 51,00 m²,

po listu nepokretnosti 2223 KO Nikšić -prepis, potes Rastoci, kao svojina Đurđevac Jelene, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja..

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-521 od 18.07.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, na katastarskoj parceli broj 677 KO Nikšić, koju čini urbanistička parcela UP 136, u obuhvatu DUP-a "Rastoci 3" Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br.22/13), investitora Jelene Đurđevac iz Nikšića, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list CG" br. 64/17,44/18, 11/19 i 082/20) propisuje:

Priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Rastoci 3" Izmjene i dopune (" Službeni list Crne Gore "- opštinski propisi br. 22/13, a prema grafičkom prilogu List broj 7, koji je sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/Io br. 07-350-536 od 05.06.2024.godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-227od 09.03.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, na katastarskoj parceli broj 677KO Nikšić, koja pripada UP 136,u zahvatu DUP-a „ Rastoci 3“ Izmjene i dopune. Glavni projekat uraditi u 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, način prikupljanja otpadnih voda 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); rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sisitema. U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti. Vodni uslovi prestaju da važe pom isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja ako u ovom roku nije podniet zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 08.07.2024.godine s obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnje novog objekta na katastarskoj parceli br 677 KO Nikšić se navodi da 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.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, kapacitetu objekta, namjeni objekta i sl, jer ne može pristupiti izvođenju projekta odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, doke se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi broj OV 4742/2025 od 24.04.2025. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Osmanagić Marija u svojstvu vlasnika susjedne katastarske parcele broj 678 K.O. Nikšić, daje saglasnost Đurđevac Jeleni, vlasnici katastarske parcele 677 prema LN broj 2333 K.O. Nikšić, UP 136, površine 883,00 m², da može da gradi stambeno - poslovni objekat, odnosno stepenište objekta koje će biti udaljeno na manje od 2,00 metra u odnosu na navedenu parcelu čiji je vlasnik.

Uvidom u "Rastoci 3" – izmjene i dopune, utvrđeno je da se kat parcela broj 677 KO Nikšić, nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je Po+P+1+Pk;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4 (u skladu sa koeficijentima)
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,0; (u skladu sa koeficijentima)
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti
- površina lokacije UP136 je 876,00 m².

Područje obuhvaćeno Planom namjene je stanovanje srednjih i nižih gustina, malu privredu, servise, skladišta i poslovne prostore sa stanovanjem postojeće benzinske pumpe.

Odrednice plana višeg reda u potpunosti su ispoštovane planiranjem izgradnje, čime se popvećao stepen iskorišćenosti prostora.

U obuhvatu se zadržani objekti mogu rekonstruisati, dograditi i nagraditi do planom predviđenim indeksa zauzetosti i izgrađenosti ukolikon zahtjevi osavremenjavanja to budu zahtjevali.

Na parcelama u centralnom i južnom dijelu zone data je mogućnost izgradnje kolektivnih stambenih objekata spratnosti od Po+ VP+2+Pk do Po +VP+4.

Uz obodne saobraćajnice data je mogućnost izgradnje poslovnih objekata (mala privreda, servisi, skladišta) u skladu sa zahtjevima investitora I vlasnika zemljišta maksimalne spratnosti Po+VP+1.

Takođe je na prostoru cijelog obuhvata na privatnim parcelama moguće graditi poslovne objekte kao prateće uz stanovanje u skladu sa propisanim parametrima.

U obuhvatu je predviđena mogućnost parcelacije i izgradnje individualnih i vezanih stambenih objekata maksimalne spratnosti Po+P+1+Pk.

U grafičkom dijelu plana date smjernice kako je moguće graditina urbanističkim parcelama na taj način što su definisane građevinske linije prema ulicama i maksimalni indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti. Horizontalni i vertikalni gabariti objekata su definisani kroz tabele u tekstualnom dijelu plana kao maksimalno mogući. Objekti mogu imati i manju visinu od planirane maksimalne.

Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi, zavisno od interesa investitora. Namjena podruma u tim slučajevima može biti ekonomska i pomoćna (magacini, ostave i sl), ali se u podzemnim etažama ne mogu graditi stambeni i poslovni prostori.

Gradjevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći. Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Prema Prostorno-urbanističkom planu opštine Nikšić područje na kojem je lokacija UP136 u okviru DUP-a "Rastoci 3" – izmjene i dopune, je između ostalog po namijeni površina predviđeno je za SMG - stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima:.

- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;

U Mišljenju o primjeni planske dokumentacije broj 1- 259 od 17.02.2025. godine, (koje sastavni dio izdatih UTU) od strane Agencije za projektovanje i planiranje Opštine Nikšić je navedeno da imajući u vidu podatke iz planskog dokumenta, stanje na terenu koje je u padu od ulice, te važeće propise kada se plan radio, u ovom dijelu planskog dokumenta ne može se graditi podrum i prizemlje, već da je prema situaciji terena potrebno obezbjediti da se najnižom etažom "izađe" na nivo ulice, što nije adekvatno prezentirano planskim dokumentom, budući da je umjesto siterena, koji bi bio odgovarajući prema stanju na terenu, predviđa podrum jer je oboje spadalo u podzemne etaže.

Imajući u vidu sve navedeno na UP136 je navedeno da se umjesto objekta spratnosti Po+P+1+Pk, odnosno jedne prizemne i tri nadzemne etaže može graditi objekat spratnosti SU+P+1, što prema sada važećem pravilniku predstavlja tri nadzemne etaže.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je u dijelu 1.3. OPIS LOKACIJE je navedeno: "Predmetna lokacija nalazi se na katastarskoj parceli 677, K.O. Nikšić, u zahvatu PUP-GUR-a Nikšić. Predmetna katstarska parcela prema rješenjima DUP-a "Rastoci 3- izmjene i dopune", odgovara UP 136 ($p = 876,00 \text{ m}^2$), za koju je definisana namjena površina stanovanje malih gustina.

Na parceli se nalazi prizemni objekat porodičnog stanovanja $p=120 \text{ m}^2$ u fazi rušenja, a prema evidenciji uprave za nekretnine i dva pomoćna objekta površine 64 m^2 i 10 m^2 (nema ih na parceli). Prizemni objekti se uklanjaju.

Postojeći teren je u blagom nagibu od ulice.

Sa tri strane lokacija je ograđena susjednim parcelama, dok sa jugo-zapadne strane ograđena saobraćajnicom sa koje pristupamo lokaciji kolskim i pješačkim putem. Objektu je omogućen kolski pristup do garaže (u suterenu), kao i pješački pristup putem trotoara do glavnih ulaza u objekat. Preostali dio parcele predviđen je kao zelena zona.

Površina katastarske parcele 677 KO Nikšić, u zoni urbanističke parcele UP136 za gradnju (predmet projekta) 876,00 m²;

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnju poslovno - stambenog objekta, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija, sa dostavljenom saglasnošću vlasnika susjedne k.p. 678 KO Nikšić.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,12, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stamboo - poslovnim objektom e 104,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,34, (ostvarena izgrađenost - projektovana BRGP postojećeg stambeno-poslovnog objekta je 304,00 m²),
- spratnost je Su+ P+1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investora Đurđevac Jelene iz Nikšića za izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 677 KO Nikšić na lokaciji U.P.136, u zahvatu DUP-a "Rastoci 3 – Izmjene i dopune" ("Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 22/13), u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-536 od 05.06.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a "Rastoci 3 – Izmjene i dopune, 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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Đurđevac Jeleni. iz Nikšića za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 677 K.O. Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP136, u zahvatu DUP-a "Rastoci 3 – Izmjene i dopune" ("Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 22/13) projektovanog od strane preduzeća „CRTA“ 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 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 Đurđevac Jelena, I
- 1 x "CRTA" DOO Podgorica, ul. 13. Avgusta 61.20, Podgorica
- 1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a