



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-189

Nikšić, 30.05.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 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 Milić Veljka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog poslovnog objekta, namjene klinika, na kat. parceli broj 2483/1 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP24 blok 6D u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi “ br. 50/18), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Milić Veljku iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje novog objekta - poslovnog objekta, namjene klinika, na kat. parceli broj 2483/1 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP24 blok 6D u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi “ br. 50/18), 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 -336 od 01.04.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-189 od 25.05.2025. godine, investitor Milić Veljko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog poslovno stambenog objekta-klinike na kat. parceli broj 2483/1 KO Nikšić, koju čini UP24 blok 6D KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi “ br. 50/18), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -336 od 01.04.2025. 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.

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 „KOV - ATELJE “ DOO 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-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 planirano građenje poslovnog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 2483/1 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, površine u osnovi 89,00 m² i po kulturi dvorište površine 301,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 996 KO Nikšić - prepis, potes ulica Voja Deretića, kao svojina Milić Veljka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić Br:10-00-20920 od 12.05.2025. godine u kojoj se navodi da Milić Veljko iz Nikšića, može na kat. parceli br.2483/1, upisanoj u listu nepokretnosti br.996 KO Nikšić, vlasništvo imenovanog u obimu prava 1/1, graditi objekat na udaljenosti od 1 m od granice sa kat. parcelom br. 2482, upisanom u listu nepokretnosti br.717 KO Nikšić, vlasništvo Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, u obimu prava 1/1.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353- sl od 15.04.2025.godine kojim 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 75/18/), 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, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborata.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi da se izjasni se o namjeni poslovnog objekta, površini, kapacitetu objekta 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.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-396 od 25.04.2025.godine za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog poslovno stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2483/1 KO Nikšić, koja čini UP24 blok 6D KO Nikšić u obuhvatu DUP-a "Centar" ("Službeni list Crne Gore -opštinski propisi" br. 50/18), investitora Milić Veljka iz Nikšića propisuje:

Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om "Centar" ("Službeni list Crne Gore -opštinski propisi" br. 50/18), a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko- tehničkih uslova Up/Io br.07-350-336 od 01.04.2025. godine od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Uvidom u DUP „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18), utvrđeno je da se kat. parcela broj 2483/1 KO Nikšić nalazi II (drugo) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je SS- Stanovanje srednjih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- **indeks zauzetosti 0,40,**
- **indeks izgrađenosti 0,80,**
- **površina osnove 150,00 m²**
- **spratnost P+1+Pk**
- **intervencije: rekonstrukcija**
- **površina nove urb. parcele UP24 375,00 m².**
-

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 parcela prema saobraćajnicama).

Građevinske 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).

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.

STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA opšti uslovi i parametri izgradnje sl:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u stim bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Urbanističko tehnički uslovi za nove objekte višeporodičnog stanovanja na površinama stanovanja srednjih gustina se mogu izdavati samo na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom razradom.
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja 300,00 m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P +2 je 800,00 m² a spratnost preko P+2 1200 m².
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m;
- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnost do P+4+Pk;
- Izuzeto, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili/ i ekonimska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku.
- Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građeviskom linijom
- Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;
- *Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;*
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice susjednih parcele, kao dvojni 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 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja je 1,8;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekta u nizovima I grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu školstvo, *zdrastvenu* i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, 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 1,2;
- 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;
- 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;
- Pristup parceli obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

• Površina dijela katastarske parcele 2483/1 KO Nikšić na kojoj je predviđena izgradnja poslovnog objekta, u zoni urbanističke parcele UP24 blok 6D za gradnju (predmet projekta) iznosi 375,00 m²;

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta, namjene klinika, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,26, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom iznosi 100,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,80, (ostvarena - projektovana BRGP poslovnog objekta iznosi 300,00 m²),
- spratnost je Po+P+1
- površina urbanističke parcele UP24 blok 6D, odnosno površina dijela katastarske parcele 2483/1 KO Nikšić, u zoni urbanističke parcele UP24 blok 6D za gradnju (predmet projekta), na koju se računaju koeficijenti je 375,00 m²;

Planirani objekat je u cjelosti postavljen u okviru granica katastarske parcele 2483/1 KO Nikšić, kao i u odnosu na urbanističku parcelu UP24 blok 6D, i u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju koje su date u UTU, odnosno uz priloženu saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele broj 2482 KO Nikšić i udaljenost od kat. parcele broj 2477 KO Nikšić – grafičke koordinate - građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i 1/4 visine objekta.

Predmetna parcela ima obezbjeđen kolski prilaz preko ulice Voja Deretića.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milić Veljka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta- klinike, na kat. parceli broj 2483/1 KO Nikšić, koja čini dio UP24 blok 6D KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi “ br. 50/18), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-336 od 01.04.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18) definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu

funkciji, 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 Milić Veljku iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene klinika, na kat. parceli broj 2483/1 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP24 blok 6D, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-a „Centar“ („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br. 50/18), projektovanog od strane preduzeća „KOV- ATELJE“ 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 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 Milić Veljko, V

1 x „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a