*****CRNA GORA***

*OPŠTINA NIKŠIĆ*

**Služba glavnog gradskog arhitekte**

UP/Io broj: 20-361-267

Nikšić, 08. 07. 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opstine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za investicije i projekte- Opština Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izmještanje (ukidanje) TS 10/0.4 kV 2x630kVA "broj 70" sa katastarske parcele 2766 i izgradnja nove na dijelu katastarske parcele 2763 KO Nikšić koja čini urbanističku parcelu UP TS1 sa oznakom TS 10/0.4 kV 2x630kVA "broj 70 - NOVA" sa priključenjem na NN i Vn mrežu na dijelu kat. Parcele 2763, 2960 i 4810/1 i katastarskim parcelama koje nastanu parcelacijom ovih parcela u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice „Rudo Polje“ u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

**R J E Š E NJ E**

Investitoru **Sekretarijat za investicije i projekte – Opština Nikšić** **daje se saglasnost** na idejno rješenje za izmještanje (ukidanje) TS 10/0.4 kV 2x630kVA "broj 70" sa katastarske parcele 2766 i izgradnja nove na dijelu katastarske parcele 2763 KO Nikšić koja čini urbanističku parcelu UP TS1 sa oznakom TS 10/0.4 kV 2x630kVA "broj 70 - NOVA" sa priključenjem na NN i Vn mrežu na dijelu kat. Parcele 2763, 2960 i 4810/1 i katastarskim parcelama koje nastanu parcelacijom ovih parcela u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice „Rudo Polje“ u zahvatu 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –788 od 07.10.2024. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-267 od 08.07.2025. godine, investitor Sekretarijat za investicije i projekte – Opština Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izmještanje (ukidanje) TS 10/0.4 kV 2x630kVA "broj 70" sa katastarske parcele 2766 i izgradnja nove na dijelu katastarske parcele 2763 KO Nikšić koja čini urbanističku parcelu UP TS1 sa oznakom TS 10/0.4 kV 2x630kVA "broj 70 - NOVA" sa priključenjem na NN i Vn mrežu na dijelu kat. Parcele 2763, 2960 i 4810/1 i katastarskim parcelama koje nastanu parcelacijom ovih parcela u obuhvatu DUP-a dijela urbanističke jedinice „Rudo Polje“ u zahvatu 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 br. 07-350 –788 od 07.10.2024. 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.

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 utvđuje 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 arhitekte 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 „Agencija za projektovanje i planiranje “ 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-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);

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24) .

Postojeće stanje – Predmetna trafostanica TS 10/4kV se nalazi na katastarskoj parceli br. 2766, KO Nikšić, koja svojom pozicijom onemogućava izgradnju objekta predškolskog obrazovanja koji je predviđen u okviru Detaljnog urbanističkog plana dijela urbanističke jedinice Rudo polje („Sl. List CG“ – opštinski propisi br. 35/16) na urbanističkoj parceli broj 1, tako da je potrebno uklanjanje – izmještanje na novu lokaciju – urbanističku parcelu koja je predviđena planskim dokumentom u neposrednoj blizini, na UPTS1, katastarska parcela br. 2763 KO Nikšić.

Namjena lokacije – Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu PUP- Gur-a Opštine Nikšić u mjestu Ćemenca i Dragova Luka.

U tekstualnom dijelu PUP-a Opštine Nikšić u odeljku Elektroenergetska infrastruktura – plan navedeno je : Porast potrošnje električne energije treba da prati izgradnja distributivne mreže i transformacija. Kakvim putem i kakvom brzinom će se razvijati kapacitet zavisi od sagledavanja budućih potreba za električnom energijom.

U zoni obuhvata planirana je izgradnja novih objekata (stambena zgrada sa 100 stanova i 1500m2 poslovnog prostora u prizemlju; dječji vrtić; tržnica i poslovni prizemni objekat od 250m2). Stambeno poslovna zgrada je planirana na istočnom dijelu zone obuhvata (neposredno do poslovnih objekata firme „Neksan“. Tržnica, dječji vrtić i prizemni poslovni objekat su planirani u zapadnom i centralnom dijelu zone obuhvata.

Za napajanje novih objekata električnom energijom predviđene su dvije nove TS 10/0.4kV. Obje TS su predviđene kao slobodnostojeći objekti. Preciziranje tačne lokacijeza obje TS ostavljeno je obrađivaču urbanističko tehničkih uslova.

Priključenje novoplaniranih TS je predviđeno rasjecanjem 10kV kabla od TS „DAKA“ do TS 70.

Položaj svih TS, električnih spojnica i trasa kablova dat je na listu – elektroenergetika – VN i NN mreža.

NN mreža novoplaniranih objekata je predviđena kao kablovska. NN mrežu čine kablovi 1kV i kablovski materijal, distributivni razvodni ormari pripajajućom opremom, kablovski priključni ormari na objektima i unutrašnji priključci objekta.

***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.***

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-313 od 02.04.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za izgradnju pomoćnog objekta- nadstrešnice – tip 5, na katastarskoj parceli broj 1554/2 KO Mokra Njiva na opštinski put-ulicu u naselju – Ul. 1.maj, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: “Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta- nadstrešnice- tip 5, na katastarskoj parceli broj 1554/2 KO Mokra Njiva, nalazi se u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta ulice u naselju- Ul. 1. Maj.

Ulica 1. maj ( na katastarskoj parceli broj 1695 KO Mokra Njiva upisanim u LN 582 KO Mokra Njiva, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja –javni putevi), upisan je pod rednim brojem 1.pod nazivom 1. maj, kao ulica u naselju u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 36/15)”.

– mjesto i način priključenja navedeno je: “Lokacija za izgradnju pomoćnog objekta- nadstrešnice- tip 5, na katastarskoj parceli broj 1554/2 KO Mokra Njiva, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put - ulicu u naselju Ul. 1.maj.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se kat. parcela broj 1554/2 KO Mokra Njiva nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je SMG-stanovanje manjih gustina sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Nadstrešnice su pomoćni objekti tip 5 na osnovu člana 2, stav 1, alineja 5, Odlukom o postavljanju odnosno građenju i ukljanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštini Nikšić(»Službeni list Crne Gore«Opštinsli propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Lokaciju na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta čini katastarska parcela broj 1554/2 KO Mokra Njiva, površine 1037,00 m2.

Na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3, a više pomoćnih objekata tipa 2,4 i 5.

Pomoćni objekti mogu se postavljati odnosno graditi i ako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.

Građevinska i regulaciona linija, odnosno prema susjednim parcelama

Stanovanje malih gustina

Opšinski uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

* Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m2,

• Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;

• Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;

• Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.

• Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;

• Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;

• Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih 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 0.3;

• Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;

• Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;

• Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, 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 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.

• 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;

• U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;

• 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;

• Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.

• Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opstine Niksic (»Sluzbeni list Crne Gore« Opstinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20) nadzemni pomoćni objekti postavljaju se odnosno grade u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanje 2m od njene granice.

Pomoćni objekti može se graditi i uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.

Pomoćni objekat tipa 5 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

*Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja predmetnog objekta, pomoćnog objekta - tip 1 - garaže je površine 1037,00 m2.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 5 – nadstrešnice u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksić (»Sluzbeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opstinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

• indeks zauzetosti iznosi 0,13, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta- tip 5 - nastrešnice je 141,00 m2)

• indeks izgrađenosti 0,35, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 5- nadstrešnice je 363,00 m2)

• spratnost planiranog pomoćnog objekta – tip 5 - nadstrešnice je 3 nadzemne etaže.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Radulović Milivoja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta - tip 5- nadstrešnice na lokaciji potes Grebice na katastarskoj parceli broj 1554/2 KO Mikra Njiva u zahvatu 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 br. 07-350-250 od 17.03.2025. 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 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 parametrimau (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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Radulović Milivoju iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta- tip 5 – nadstrešnice, na lokaciji potes Grebice, koju čini katastarska parcela broj 1554/2 KO Mokra Njiva u zahvatu 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 „ARHILINE“ 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“ bro 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:**

1x Radulović Milivoje, Ul. 1. maj, Grebice, Nikšić

1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić, Rudo Polje bb, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a