CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361-292/2
Nikšić, 07.08.2025. 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" 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 Krunić Vlatka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 851/3 KO Kočani, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Krunić Vlatku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta u funkciji trgovine - prodaja automobilskih djelova, na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 851/3 KO Kočani, 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 07-350 -317 od 31.03.2025. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-292 od 28.07.2025. godine, investitora Krunić Vlatka iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta u funkciji trgovine - prodaja automobilskih djelova, na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 851/3 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -317 od 31.03.2025. godine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, 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 arhitekte iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m^2 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 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 preduzeća „DRAŠKOVIĆ GRADNJA" 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);

Kat. parcele broj 851/3 KO Kočani nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 851/3, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase, površine 1000,00 m^2,

po listu nepokretnosti 997 KO Kočani - prepis, potes Polje, kao svojina Krunić Vlatka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-385 od 21.07.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog poslovno stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 851/3 KO Kočani na opštinski put, ulicu u naselju – Ulica Krupačku istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za izgradnju novog poslovno stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 851/3 KO Kočani, se nalazi u zahvatu zmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta-ulice u naselju Ul. Krupačke.Lokacija je za izgradnju novog poslovno stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 851/3 KO Kočani povezana je sa ulicom Krupačkom preko katastarske parcele broj 844 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 844 KO Kočani, upisana je u LN 62 KO Kočani, u susvojini: Josipović Božidara u obimu prava 1/21, Lalić Branka u obimu prava 1/21, Baćović Duška u obimu prava 1/21, Pejović Ivane u obimu prava 1/84, Lazarević Jelene u obimu prava 1/84, Zeković Jevto u obimu prava 1/21, Nikolić Ljubo u obimu prava 1/21, Pejović Ljubomir u obimu prava 1/84, Aleksić Manojlo u obimu prava 1/21, Vukotić Marija u obimu prava 1/84, Jokić Marte u obimu prava 1/90, Jovović Milijane u obimu prava 1/21, Josipović Božidara u obimu prava 1/21, Korać Milisava u obimu prava 1/21, Pejović Milorad u obimu prava 1/84, Orbović Milovana u obimu prava 1/21, ***Lučić Miodraga u obimu prava 1/21,*** Kotlaja Miomira u obimu prava 1/21, Vujačić Neđeljka u obimu prava 1/21, Čvorović Radomana u obimu prava 1/21, Miljanić Radovana u obimu prava 1/21, Elezović Rajka u obimu prava 1/21, Vukotić Relje u obimu prava 1/21, Jakšić Slavka u obimu prava 1/21, Spasojević Tomaša u obimu prava 1/21, Daković Vesne u obimu prava 1/1260, Pejović Vidaka u obimu prava 1/84, Vukotić Đoka u obimu prava 1/21 I Burić Đurđe u obimu prava 1/84, način korišćenja-nekategorisani putevi.

Ulica Krupačka (katastarskoj parceli broj 1430 KO Kočani upisana je u LN 86 KO Kočani, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 161. pod nazivom Krupačka u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15).

Investitor je dostavio ovom sekretarijatu Ugovor o poklonu nepokretnosti: UZZ broj 158/2025 (ovjeren od notara Marinka Perovića, dana 18.07.2025. godine), kojim se poklonodavac Lučić Miodrag, obavezuje poklonoprimcu Krunić Vlatku, prenjeti bez naknade 1/3 svog suvlasničkog udjela katastarske parcele broj 844 KO Kočani."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za izgradnju novog poslovno stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 844 KO Kočani. U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "MIDIS CO" D.O.O. Nikšić iz Nikšića od jua 2025. godine, kojom potvrđuje da katastarska parcela broj 851/3 KO Kočani (svojina 1/1- Krunić Vlatka po listu nepokretnosti 997 KO Kočani) u površini od 1000,00 m^2 – livada 5. klase.

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko katastarske parcele broj 844 KO Kočani (LN 62) po kategoriji – nekategorisani putevi.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-159 od 04.04.2025. godine kojim se utvrdjuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovno stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 851/3 KO Kočani u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrtstu 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 infrastruktu,naselja i sl;

- način snadbijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje 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 se ne vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu. na način da se spriječi procurivanje vode iz sisitema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacojim ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.U toku revizije Glavnog projekta

Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za ovu zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje malih gustina (SMG)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m^2,
- 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).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 1000,00 m^2.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,08, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod poslovnim objektom iznosi 80,00 m^2)
- indeks izgrađenosti 0,20, (ostvarena – projektovana BRGP poslovnog objekta iznosi 80,00 m^2)
- spratnost je P.

U dostavljeno idejnom rješenju u tehničkom opisu u dijelu
FUNKCIONALNO RJEŠENJE: je navedeno
Osnovna namjena objekta je poslovanje - prodaja automobilskih djelova i u tom smislu je prilagođena uslovima koje zahtjevaju radne aktivnosti u pogledu površine, funkcionalne visine i pratećeg sadržaja.
Objekat u funkcionalnom smislu čini poslovni prostor, koji ima 3 direktna ulaza i posjeduje toalet.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – ogradu, prikazanu u grafičkim prilozima (3D prikaz i 3D prikaz u realnom okruženju) dostavljenog idejnog rješenja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Krunić Vlatka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta u funkciji trgovine - prodaja automobilskih djelova, na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 851/3 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -317 od 31.03.2025. 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 Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnjiobjekata 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.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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Krunić Vlatku iz Nikšića, za izgradnju poslovnog objekta u funkciji trgovine - prodaja automobilskih djelova, na lokaciji potes Polje, koju čini katastarska parcela broj 851/3 KO Kočani, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „DRAŠKOVIĆ GRADNJA" 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 gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.

DOSTAVLJENO:
1 x Krunić Vlatku, V[redacted], Nikšić
1 x „DRAŠKOVIĆ GRADNJA" d.o.o.[redacted]
1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a