



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-204

Nikšić, 06.06.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 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“ 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 „NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - privrednog objekata, namjene kotlarnica, na lokaciji potes Rudo Polje, koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, 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 **„NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - privrednog objekata, namjene kotlarnica, na lokaciji potes Rudo Polje, a u okviru postojećeg proizvodno poslovnog kompleksa, koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, 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 07-350-458 od 07.05.2025. 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: 20-361-204 od 02.06.2025. godine, investitor „NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju privrednog objekta, namjene kotlarnica, na lokaciji potes Rudo Polje, koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-458 od 07.05.2025. 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 „ARHILINE“ DOO Nikšić 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);

Lokacija na kojoj je planirana izgradnju privrednog objekata, namjene kotlarnica, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 3062/2, koju čini prema načinu korišćenja sa upisanom pomoćnom zgradom-objekat broj 1, gabaritne površine 94,00 m², zgradom prehrambene industrije i industrije proizvodnje pica-objekat broj 2, gabaritne površine 234,00 m² i poslovnom zgradom u privredi-objekat broj 3, gabaritne površine 234,00 m², površine 27964,00 m²,

upisane u listu nepokretnosti broj 3007-prepis, potes Rudo Polje svojina "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1,

U "G" listu lista nepokretnosti upisan je teret Upis hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Hipotekarne banke AD Podgorica.

NAPOMENA:

Za nastavak postupka neophodno je obezbjediti saglasnost hipotekarnog povjerioca.

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.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-542 od 27.05.2025. godine, za priključenje lokacije za izgradnju privrednog objekta kotlarnice u kojim je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija na izgradnji novog privrednog objekta – kotlarnice, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Rifata Burdževića.

Lokacija za radove na izgradnji novog privrednog objekta – kotlarnice, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić saobraćajno je povezana sa Ulicom Rifata Burdževića preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 3045/1 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 3045/1 KO Nikšić upisana je u LN 787 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, obim prava 1/1.

Ulica Rifata Burdževića (na katastarskoj parceli broj 4567 KO Nikšić upisana je u LN 764 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, način korišćenja – nekategorisani putevi), upisana je pod rednim brojem 252. pod nazivom Rifata Burdževića u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi", broj 36/15).

Da bi ovaj sekretarijat propisao saobraćajno tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije obratio se Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine dopisom broj 09-340-542 od 20.05.2025. godine da "NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO dostavi užu situaciju sa planiranim stanjem priključka na opštinski put i površinu i namjenu objekta.

"NOBLEWOOD ADRIATIC" DOO je dostavio ovom sekretarijatu dokumentaciju u skladu sa navedenim dopisom ovog sekretarijata."

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija na izgradnji novog privrednog objekta – kotlarnice, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, priključiti preko jednog priključka, preko postojećeg prilaznog puta na katasatrskoj parceli 3045/1 KO Nikšić.

U projektu prikazati mjesto i način priključka".

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine IP površine za industriju i proizvodnju, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Dominantne djelatnosti i sadržaji su :privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinska pumpe i sl ;
- Dozvoljeni su i :objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;smještajni objekti (poslovni apartmani),ugostiteljski objekti, zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika(zaposlenih i posjetilaca).
- Ovim planom definiše površine za industriju i proizvodnju ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja;
- Svi objekti i sadržaji moraju biti u skladu sa odgovarajućim ekološkim propisima za datu djelatnost i principima održivog razvoja;Izgradnja i rekonstrukcija objekata na površinama ove namjene ispod 614mm je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- Objekti industrije i proizvodnje svojim položajem, gabaritom i namjenom ne smije ugroziti uslove stanovanja i boravka u okolnim naseljskim strukturama.
- Maksimalna indeks zauzetosti parcele je 0,6 a spratnost P+2;
- Maksimalna visina objekta je 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtjeva veće spratne visine;
- Minimalna udaljenost objekta od granice parcele prema ulici je :
 - a. za parcele ili lokacije površine do 2000m² (u kompleksima ili pojedinačno)prema ulici je 5m, a prema ostalim parcelama 3m;
 - b. za parcele ili lokacije površine od 2000m² do 5000m²(u kompleksima ili pojedinačno)prema ulici je 7m, a prema ostalim parcelama 4m;
 - c. za parcele ili lokacije površine preko 5000m²(u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici 10m, a prema ostalim parcelama 5m;
- Pristup površinama za industriju i proizvodnju obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice.

Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabariti i BGP) veći od zadatih planom , zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- Minimalna površina uređenog zelenila treba da obuhvata 15% površine parcele (lokacija);
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju;
- Objekte ograditi ogradom po obodu lokacije.Visina ograde planirati do 2.20m.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja privrednog objekta kotlarnice je 27964,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja privrednog objekta namjene kotlarnice, lokacija potes Rudo Polje, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,25, planirana površina pod novoplaniranim objektom - kotlarnicom iznosi 59,00 m², (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod novoplaniranim objektom iznosi 59,00 m² + postojeći objekti na k.p. 3062/2 KO Nikšić koji su površine koja iznosi 6879,00 m², što je ukupno površine pod objektima planiranim i postojećim objektima 6938,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,34, planirana BRGP objekta kotlarnice iznosi 59,00 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta iznosi 59,00 m² + BRGP postojećih objekata na k.p. 3062/2 KO Nikšić koja iznosi 9410,00 m², što je ukupne BRGP pod objektima planiranim i postojećim objektima 9469,00 m²)
- spratnost je P.

Objekat predstavlja u funkcionalnom i konstruktivnom smislu nezavisnu cjelinu.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu Funkcionalno rješenje je navedeno:

Osnovna namjena objekta je kotlarnica i u tom smislu je prilagođen uslovima koje zahtijevaju radne aktivnosti u pogledu površine, funkcionalne visine i pratećih sadržaja i opreme.

Kotlarnica će služiti za proizvodnju toplotne energije neophodne za grijanje proizvodnih i pratećih prostorija kao i tehnološke potrebe unutar kompleksa. U kotlarnici je predviđeno korišćenje peleta kao energenta, uz primjenu savremenih rješenja za povećanje energetske efikasnosti i smanjenje emisije štetnih gasova.

Objekat u funkcionalnom smislu čini prostor za smještaj sistema za proizvodnju toplotne energije - kotla i natkriveni prostor za smještaj goriva - peleta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "NOLEWOOD ADRIATIC" DOO iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta - privrednog objekata, namjene kotlarnica, na lokaciji Rudo Polje, koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, 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 07-350-458 od 07.05.2025. 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 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 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 „NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO iz Nikšića za građenje privrednog objekata, namjene kotlarnica, na lokaciji potes Rudo Polje, a u okviru postojećeg proizvodno poslovnog kompleksa, koju čini katastarska parcela broj 3062/2 KO Nikšić, 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 „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 „NOBLEWOOD ADRIATIC“ DOO
- 1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić, Ruč
- 1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a