



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 326

Nikšić, 08.08.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 „KONCEPT“ DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekata – servis poljoprivrednih mašina na katastarskim parcelama broj 1561 I 1562 KO Ozrinići 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 N J E

Investitoru **„KONCEPT“ DOO iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – servisa poljoprivrednih mašina sa pratećim pomoćnim i administrativnim prostorijama, na lokaciji potes Lopar, Ozrinići, koju čine katastarske parcele 1561 i 1562 KO Ozrinići, 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-705 od 16.07.2025. 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: 20-361-326 od 06.08.2025. godine, investitor „KONCEPT“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju servisa poljoprivrednih mašina sa pratećim pomoćnim i administrativnim prostorijama, na lokaciji potes Lopar, Ozrinići, koju čine katastarske parcele 1561 i 1562 KO Ozrinići, 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 07-350-705 od 16.07.2025. 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“ D.O.O. 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);

Kat. parcele broj 1561 i 1562 KO Ozrinići, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja servisa poljoprivrednih mašina sa pratećim pomoćnim i administrativnim prostorijama, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1561 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. klase, površine 2813,00 m²,
- katastarske parcele broj 1562/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. klase, površine 1192,00 m²,

po posjedovnom listu broj 968 KO Ozrinići - prepis, potes Lopar, kao posjedništvo "KONCEPT" D.O.O. Podgorica, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-805 od 04.08.2025. godine za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta – servis poljoprivrednih mašina, na katastarskim parcelama broj 1561 i 1562 KO Ozrinići, na lokalni put L-16 Turjača-Ramond-Crkva-Rastići, u kojim je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta – servis poljoprivrednih mašina na katastarskim parcelama broj 1561 i 1562 KO Ozrinići se nalazi pored lokalnog puta L-16 Turjača-Ramond-Crkva-Rastići (katasatske parcele broj 5143 i 5142 KO Ozrinići).

Katastarska parcela broj 5143 i 5142 KO Ozrinići upisane su u PL 145 KO Ozrinići u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja – putevi četvrtog reda

Takođe, upisane su pod rednim brojem 16. Pod nazivom Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – “Ramond”-Crkva-Rastići, kao lokalni put 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).“

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Priključak za radove na izgradnji objekata – Servis poljoprivrednih mašina na katastarskim parcelama broj 1561 i 1562 KO Ozrinići, planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na lokalni put L-16 Turjača-Ramond-Crkva-Rastići.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je u papairnoh formi obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353- sl od 27.07.2025.godine kojim se navodi: da se traži mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat novog objekta – servisa poljoprivrednih mašina, na katastarskim parcelama broj 1561 i 1562 KO Ozrinići, u kojem se navodi:

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da se predmetni projekat nalazi na Listi II (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu).

Nosilac projekta “KONCEPT” DOO Podgorica je u obavezi da se obrati zahtjevom za odlučivanje o potrebi elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat novog objekta – servisa poljoprivrednih mašina, na katastarskim parcelama broj 1561 i 1562 KO Ozrinići.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele je poljoprivredno zemljište –obrađive površine (PO) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za satnovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.

• ***Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);***

- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- **Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;**
- **Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);**
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;**
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;**
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta – servisa poljoprivrednih mašina je 4005,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja servisa poljoprivrednih mašina sa pratećim pomoćnim i administrativnim prostorijama, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvoreni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,09, (ostvorena - projektovana max. površina pod objektom, namjene servisa poljoprivrednih mašina sa pratećim pomoćnim i administrativnim prostorijama, – iznosi 375,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog objekta, servisa poljoprivrednih mašina sa pratećim pomoćnim i administrativnim prostorijama, – iznosi 455,00 m²)
- spratnost je P + 1.

U dostavljenom idjenom rješenju u tehničkom opisu u dijelu koji se odnosi funkcionalno rješenje je navedeno:

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

Objekat u funkcionalnom smislu čine radni - servisni dio sa pratećim pomoćnim i administrativnim prostorijama - garderobom, kancelarijama, bifeom i sanitarnim čvorovima.

MATERIJALIZACIJA

Projektom je predviđena primjena savremenih i tradicionalnih građevinskih materijala sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta i uklapanje u ambijent.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "KONCEPT" D.O.O. Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekata – servisa poljoprivrednih mašina na katastarskim parcelama broj 1561 I 1562 KO Ožrinići u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („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 07-350-705 od 16.07.2025. 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 funkciju, 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „Koncept“ d.o.o. iz Podgorice za građenje za izgradnju servisa poljoprivrednih mašina sa pratećim pomoćnim i administrativnim prostorijama, na lokaciji potes Lopar, Ožrinići, koju čine katastarske parcele 1561 i 1562 KO Ožrinići, 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“ D.O.O. 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“ 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).

DOSTAVLJENO:

1 x „KONCEPT“ DO

1 x „ARHILINE“ DO

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Glavni gradski arhitekta:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh

