



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 44

Nikšić, 14.03.2025. 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 „LANEX“ DOO Kotor iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-skladišnog objekta na lokaciji OZRINIĆI, koju čine katastarske parcele broj 760/1 i 761/1 KO OZRINIĆI u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„LANEX“ DOO iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovno-skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes OZRINIĆI, koju čine katastarske parcele broj 760/1 i 761/1 KO OZRINIĆI, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-955 od 20.09.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-44 od 05.03.2025. godine, investitor „LANEX“ DOO Kotor iz Kotora, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes OZRINIĆI, koju čine katastarske parcele broj 760/1 i 761/1 KO OZRINIĆI, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-955 od 20.09.2024. godine.

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:
 - 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);

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 5 ovog zakona. 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.

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, 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 Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Kat. parcele broj 760/1 i 761/1 KO Ozrinići za izgradnju poslovno- skladišnog objekta 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 poslovno -skladišnog objekta sastoji se od:

- kat.parcele broj 760/1, koju čini prema načinu korišćenja njiva po kulturi 5. klase, površine 1206,00 m²
- kat.parcele broj 761/1, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 1268,00 m²,

po listu nepokretnosti 1244 – prepis, potes Ozrinići, gdje je „LANEX“ DOO Kotor upisan kao sopstvenik – posjednik u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-789 od 16.10.2024. godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 760/1 i 761/1 KO Ozrinići na opštinski put- lokalni put L-14 Most Gračanica –(naselje B.Tomovića)-Ozrinići -Bršno naznačeno je:

-Postojeće stanje-lokacija: „Lokacija za radovena izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 760/1 i 761/1 KO Ozrinići, nalazi se pored lokalnog puta Most Gračanica – (B.Tomović) - Ozrinići -Bršno u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/15 i 17/15).

Lokalni put L-14 Most Gračanica –(naselje B.Tomović)- Ozrinići -Bršno (na katastarskoj parceli broj 5140 KO Ozrinići upisanoj u PL 145 KO Ozrinići u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda), upisan je kao lokalni put pod rednim brojem 14. u Registar opštinskih i

nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim puteva ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 36/15).

-mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 760/1 i 761/1 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put – lokalni put L-14 Most Gračanica – (naselje B.Tomović)-Ozrinići - Bršno.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-343 od 03.10.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 760/1 i 761/1 KO Ozrinići, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu 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 infrastrukturu, naselja i sl; način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje 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 prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova. U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353- sl od 07.10.2024.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 75/1/), 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. Nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, kapacitetu objekta, namjeni 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine u ovoj zoni je: površine za mješovitu namjenu (MN) sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

PRAVILA I USLOVI ZA POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE

Površine mješovite namjene su površine predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanja od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na površinama mješovite namjene mogu se graditi:

- stambeni objekti;
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenih planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista ;
- privredni objekti, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snadbjevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Opšinski uslovi i parametri :

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

- **Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne i jedna podzemna etaža;**
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice; uz prilagođavanje formiranoj građevinskoj liniji objekata kontaktnog područja;**
- **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 je 0.4;**

- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2;**

• 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;

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno- skladišnog objekta je 2474,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno -skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,27, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 662,70 m²)
- indeks izgrađenosti 0,30, (ostvarena - projektovana BRGP 753,40 m²)
- spratnost je P+1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „LANEX“ DOO iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno -skladišnog objekta na lokaciji OZRINIĆI, na katastarskim parcelama

broj 760/1 i 761/1 KO OZRINIĆI u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 -955 od 20.09.2024. godine.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a 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.

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru "LANEX" DOO iz Kotora, za izgradnju poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine, na lokaciji potes OZRINIĆI, koju čine katastarske parcele broj 760/1 i 761/1 KO OZRINIĆI, 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 „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 15 dana od prijema na osnovu Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

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



DOSTAVLJENO:

1 x »LANEX« DOO I

1 x „ARHILINE“ d.o.o.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta i

1 x a/a