



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 241

Nikšić, 15.10.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), 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 „RADOVIĆ PLUS“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Popov Brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi:

## **R J E Š E N J E**

Investitoru **„RADOVIĆ PLUS“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Popov Brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, 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 br. 07-350 – 915 od 23.08.2024. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-241 od 11.10.2024. godine, investitor „RADOVIĆ PLUS“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Popov Brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, 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 koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 915 od 23.08.2024. godine) i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 149 od 14.06.2024. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj 20-361- 149 od 14.06.2024. godine su zbog promjene planske dokumentacije, odnosno usvajnja Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), i promjene namjene površina za lokaciju na kojoj je planirana izgradnja poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Popov Brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir.

U Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), na osnovu kojeg je izdatao Rješenje UP/Io broj: 20-361- 149 od 14.06.2024. godine na dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da se kat. parcela broj 1481/2 KO Vir, nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG - stanovanje male gustine.

U Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), utvrđeno je da se kat. parcela broj 1481/2 KO Vir, nalazi u u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu IP – Površina za industriju i proizvodnju.

U gabaritnom smislu nije bilo promjena.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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 „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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).

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovno skladišnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1481/2, koju čini po kulturi livada 4. klase površine 3704,00 m<sup>2</sup>; sa upisanim objektima:

- poslovna zgrada u privredi-objekat broj 1, gabaritne površine 156,00 m<sup>2</sup>;
- skladište-objekat broj 2, gabaritne površine 144,00 m<sup>2</sup>;
- skladište-objekat broj 3, gabaritne površine 361,00 m<sup>2</sup>;
- pomoćna zgrada-objekat broj 4, gabaritne površine 57,00 m<sup>2</sup>;
- pomoćna zgrada-objekat broj 5, gabaritne površine 50,00 m<sup>2</sup>,

upisane u "A" listu lista nepokretnosti broj 553 KO Vir - prepis, potes Popov brijeg, od 10.05.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4957/2024, kao svojina „RADOVIĆ PLUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- Predmetna katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, po kulturi je livada 4. klase. Prilaz lokaciji je javni put.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele broj 1479/2, koju čini njiva po kulturi 2. klase, površine 37,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom poslovnom zgradom u privredi površine 260,00 m<sup>2</sup>;

- kat. parcele broj 1480/2, koju čini njiva po kulturi 3. klase površine 119,00 m<sup>2</sup>;

upisane u list nepokretnosti broj 553 KO Vir - prepis, potes Popov brijeg, od 10.05.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4957/2024, kao svojina „RADOVIĆ PLUS“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-671 od 16.09.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovno skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1481/2 KO Vir, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1516/2 KO Vir, navedeno je:

- postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1481/2 KO Vir, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1516/2 KO Vir.

Katastarska parcela broj 1516/2 KO Vir upisana je u LN 63 KO Vir, u svojini Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.”

- mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta, na katastarskoj parceli broj 1481/2 KO Vir priključiti preko putnog zemljišta preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1516/2 KO Vir.”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NAVSTAR 7" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od 10.05.2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna parcela: k.p. 1481/2, upisana u list nepokretnosti broj 553 KO Vir KO Vilusi, u vlasništvu „RADOVIĆ PLUS“ D.O.O. Nikšić, po kulturi objekta br. 1 poslovna zgrada u privredi-objekat broj 1, površine 156,00 m<sup>2</sup>; objekat broj 2, skladište površine 144,00 m<sup>2</sup>; objekat broj 3 skladište površine 361,00 m<sup>2</sup>, objekat broj 4, površine 57,00 m<sup>2</sup>; objekat broj 5, površine 50,00 m<sup>2</sup>, livada 4. klase površine 3704,00 m<sup>2</sup>; čini lokaciju koj je u saobraćajnom smislu

povezana sa k.p. 1516/2 , u vlasništvu Crne Gore - Opština Nikšić, po kulturi nekategorisani putevi, upisan u LN 63 KO Vir.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-297 od 03.09.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema.

Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcela broj 1481/2 KO Vir nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je IP – Površina za industriju i proizvodnju, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

#### PRAVILA I USLOVI ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

Industrijske djelatnosti su, kao pretežna namjena planirane u zoni Željezare i Gračanice i u ostalim pojedinačnim zonama (Pivara, ŠIK Javorak, Metalac i sl.). U slučaju aktiviranja površina za industriju koje se ne koriste, kroz dalju plansku razradu se može sagledati mogućnost organizacije drugih sadržaja u prostoru.

Uslovi i parametri organizacije, uređenja i izgradnje su sljedeći:

- Dominatne djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinske 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 definisane 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 614mmv 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 smiju ugroziti uslove stanovanja i boravka u okolnim naseljskim strukturama.
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6 a spratnost P+2;
- Maksimalna visina objekata je 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;
- Minimalna udaljenost objekta od granice parcele prema ulici je:
  - a. za parcele ili lokacije površine do 2000m<sup>2</sup> (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 5m, a prema ostalim parcelama 3m;
  - b. za parcele ili lokacije površine od 2000m<sup>2</sup> do 5000m<sup>2</sup> (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 7m, a prema ostalim parcelama 4m;

c. za parcele ili lokacije površine preko 5000m<sup>2</sup> (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 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 4,5 m;

- 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;

- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
  - Minimalna površina uređenog zelenila treba da obuhvata 15% površine parcele (lokacije);
  - 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. Visinu ograde planirati do 2.20m
- površina lokacije za gradnju 4472,00 m<sup>2</sup>;

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno skladišnog objekta, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,24, planirana površina pod objektima iznosi 1084,16 m<sup>2</sup>, (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno - skladišnog objekta je 316,16 m<sup>2</sup> + postojeći objekti 768,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,24 planirana BRGP iznosi 1084,16 m<sup>2</sup> (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno - skladišnog objekta objekta je 316,16 m<sup>2</sup> + BRGP postojećeg objekta 768,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost poslovno - skladišnog objekta – P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „RADOVIĆ PLUS“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Popov Brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 915 od 23.08.2024. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

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.

Smjericama 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 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.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavaanja 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 RADOVIĆ PLUS“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta, na lokaciji potes Popov Brijeg, koju čini katastarska parcela broj 1481/2 KO Vir, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 241 od 14.10.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 149 od 14.06.2024. godine.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23), 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 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata -„Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23).

**Glavni gradski arhitekta:**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

1 x Boru Radoviću,

1 x „STUDIO VIRT

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a