



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 218

Nikšić, 17.06.2025. 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“ 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 „RAMOND“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – skladišnog objekta na lokaciji koju čine katasatske parcele broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 KO Ozrinići 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 **„RAMOND“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju skladišnog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 KO Ozrinići 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 07-350-305 od 31.03.2025. 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: 20-361-218 od 10.06.2025. godine, investitor „RAMOND“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, skladišne namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 KO Ozrinići, 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 07-350-305 od 31.03.2025. 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 obavezno 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);

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

- katastarske parcele broj 1451, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. klase, površine 538,00 m²,
upisane u posjedovnom listu broj 1035 KO Ozrinići – izvod, potes Pod Zgona, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3686/2025 od 07.04.2025., kao posjedništvo Raičević Vladimira, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja;
- katastarske parcele broj 1457/2, koju čini prema načinu korišćenja: pomoćni objekat površine 1873,00 m², dvorišta površine 500,00 m² i njiva po kulturi 5. klase, površine 6052,00 m²

upisane u posjedovnom listu broj 824 KO Ozrinići – izvod, potes Bilo, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3868/2025 od 07.04.2025., kao posjedništvo Raičević Vladimira, bez zabilješke tereta i ograničenja.;

- katastarske parcele broj 1457/1, potes Bilo, koju čini prema načinu korišćenja: poslovni objekat površine 948,00 m²;
- katastarske parcele broj 1544/1, potes Kolovoz, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. klase površine 1915,00 m²;
- katastarske parcele broj 1544/4, potes Kolovoz, koju čini prema načinu korišćenja: poslovni objekat broj 1, površine 711,00 m², poslovni objekat broj 2, površine 384,00 m² i dvorište površine 820 m²;
- katastarske parcele broj 1545, potes Kolovoz, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. klase, površine 5514,00 m²,

upisane u posjedovnom listu broj 1135 KO Ozrinići – izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3865/2025 od 07.04.2025., kao posjedništvo RAMOND DOO, bez zabilješke tereta i ograničenja.;

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj: 09-340-387 od 16.04.2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za izgradnju novog skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 KO Ozrinići, na opštinski put - lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – “Ramond” – Crkva – Rastići u kojim je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju novog skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 KO Ozrinići, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), pored lokalnog puta L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – “Ramond” – Crkva – Rastići.

Lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – “Ramond” – Crkva – Rastići (na katastarskim parcelama broj 5142 i 5143 KO Ozrinići upisana u PL 145 KO Ozrinići, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja –put četvrdog reda), upisan je pod rednim brojem 16. Pod nazivom L-16 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 opštim i nekategorisanim putevima (“Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 36/15”).

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokacija za izgradnju novog skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka preko putnog zemljišta na lokalni put L-16 Turjača (raskrsnica sa lokalnim putem L-14) – “Ramond” – Crkva – Rastići.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-162 od 04.03.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog skladišnog objekta, na katastarskim parcelama broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 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 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, u koliko se ne vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom 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 parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele je IP-površine za industriju i proizvodnju, sa definisanim 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 614mnv 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 2000 m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 5m, a prema ostlim parcelama 3m;
- b. za parcele ili lokacije površine od 2000 m² do 5000 m² (u kompleksima ili pojedinačno) prema ulici je 7m, a prema ostalim parcelama 4m;
- c. za parcele ili lokacije površine preko 5000 m² (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 2.2 0m.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja skladišnog objekta je 19255,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja skladišnog objekta, lokacija u okviru poslovnog kompleksa RAMOND, OZRINIĆI u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21, planirana površina pod novoplaniranim objektom - skladištem iznosi 203,75 m², (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod novoplaniranim objektom iznosi 203,75 m² + postojeći objekti na k.p. 1457/1, 1457/2, 1544/4 KO OZRINIĆI koji su površine koja iznosi 3916,00 m², što je ukupno površine pod objektima planiranim i postojećim objektima iznosi 4119,75 m²)
- indeks izgrađenosti 0,32, planirana BRGP objekta - skladišta iznosi 203,75 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta iznosi 203,75 m² + BRGP postojećih objekata na k.p. 1457/1, 1457/2, 1544/4 KO OZRINIĆI koja iznosi 5959,00 m², što je ukupne BRGP pod objektima planiranim i postojećim objektima 6162,75 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "RAMOND" D.O.O. NIKŠIĆ iz NIKŠIĆA za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju skladišnog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 KO OZRINIĆI u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u NIKŠIĆ („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-305 od 31.03.2025. 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru “RAMOND” D.O.O. Nikšić iz Nikšića za izgradnju skladišnog objekta na lokaciji u okviru poslovnog kompleksa Ramond, koju čine katasatske parcele broj 1451, 1457/1, 1457/2, 1544/4, 1544/1 i 1545 KO Ozrinići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Nikšić („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: Projektu 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 “RAMOND” D.

1 x “ARHILINE” D

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

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

