



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-197

Nikšić, 18.06.2025. 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“ 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 „GRAWE AUTO CENTAR“ DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta - stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila, na lokaciji Mali most, na katastarskim parcelama broj 4445/7, 4446/3 i 4448/4 KO Nikšić 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 **„GRAWE AUTO CENTAR“ DOO Podgorica iz Podgorica daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta - stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila na lokaciji potes Mali most, Bulevar 13 Jul, koju čine katastarske parcele broj 4445/7, 4446/3 i 4448/4 KO Nikšić 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 07-350-284/1 od 14.05.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-197 od 30.05.2025. godine, investitor „GRAWE AUTO CENTAR“ DOO Podgorica iz Podgorice, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta - stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila, na lokaciji potes Mali most, Bulevar 13 Jul, koju čine katastarske parcele broj 4445/7, 4446/3 i 4448/4 KO Nikšić, 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 koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-284/1 od 14.05.2025. godine.

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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

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 „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i 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-tehničkih uslova, 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 4446/3, 4448/4 i 4445/7 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta, namjene - stanica za tehnički pregled svih kategorija vozila sastoji se od:

- kat. parcele broj 4445/7, koju čini prema načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 270,00 m²,
- kat. parcele broj 4446/3, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi voćnjak 3. klase, površine 2062,00 m²,
- kat. parcele broj 4448/4, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi livada 3. klase, površine 179,00 m²,

upisane u listu nepokretnosti broj 3616 KO Kličevo - prepis, potes Bulevar 13 jul, Mali most, , od 06.02.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-151/2025, kao svojina GRAWE NEŽIVOTNO OSIGURANJE AD PODGORICA, u obimu prava 1/1, , bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-559 od 27.05.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 4446/3, 4448/3 i 4445/7 KO Nikšić na opštinski put, ulicu u naselju -Ul.13. jul istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta za tehnički pregled vozila, na katastarskim parcelama broj 4446/3, 4448/4 i 445/7 KO Nikšić, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju -Ul.13. jul.

Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta za tehnički pregled vozila, na katastarskim parcelama broj 4446/3, 4448/4 i 4445/7 KO Nikšić povezana je preko pristupne saobraćajnice na katastarskim parcelama 4448/4, 4448/3, 4446/2 i 4445/6 KO Nikšić sa Ul.13. jul.

Ulica 13. jul (na katastarskoj parceli broj 4574 KO Nikšić, upisana u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja- ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 2, u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sa sastavni dio Odluke o opštim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi " broj36/15).

-Mjesto i način priključenja: Lokaciju za radove na izgradnji poslovnog objekta za tehnički pregled vozila na katastarskim parcelama 4446/3, 4448/4 i 4445/7 KO Nikšić, planirati na pristupnu saobraćajnicu na katastarskim parcelama broj **4448/4, 4448/3, 4446/2 i 4445/6 KO Nikšić preko dva priključka.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka.

Katastarske parcele broj **4448/3, 4446/2 i 4445/6** KO Nikšić, su upisane u list nepokretnosti broj 787 KO Nikšić – prepis, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1.

Članom 22 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.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-144 od 31.03.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za radove na izgradnji poslovnog objekta za tehnički pregled vozila, na katastarskim parcelama broj4446/3, 4448/4 i 4445/7 KO Nikšić, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavnim projektom uraditi un 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 snabijevanja vodom, vrste otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje, naročito zauljenih i neočišćenih voda i atmosferskih voda sa manipulativnih površina, na način da se 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, 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 rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-26/20 od 12.05.2025.godine u kojem se utvrđuje da nije potrebna izrada elaborate uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta za tehnički pregled vozila, na katastarskim parcelama 4445/7, 4446/3 i 4448/4 KO Nikšić u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, nosilac projekta "GRAWE AUTO CENTAR" DOO Podgorica, Ul. Josipa Broza Tita br.23A, Podgorica. Nosilac projekta izgradnje objekta za tehnički pregled svih kategorija vozila, na katastarskim parcelama 4445/7, 4446/3 i 4448/4 KO Nikšić, u zahvati PUP-GUR-a Opština Nikšić-izmjene i dopune, iz tačke 1 ovog rješenja je dužan da tokom funkcionisanja kao i za slučaj udesa, predvidi i primjeni mjere i uslove zaštite koje su utvrdili ovlašćeni organi i organizacije, kao i mjere zaštite kako bi se spriječio i umanjio negativan uticaj projekta na životnu sredinu.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od avgusta 2024. godine, u kojem izjavljuje da: "predmetne parcele k.p. 4446/3, 4445/7, 4448/4 KO Nikšić (sopstvenik – LD GROUP DOO) čine lokaciju za izgradnju. Saobraćajni prilaz je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 4448/3 KO Nikšić (Crna Gora – sopstvenik – posjednik, a na raspolaganju Opštine Nikšić) – (način korišćenja Livada 3. Klase).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površina u ovoj zoni je: površine za industriju i proizvodnju (IP) 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:

- 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 2000m²(u kompleksima ili pojedinačno)prema ulici je 5m, a prema ostlim 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

Lokacija na kojoj j predviđena izgradnja predmetnog objekta, čine katastarske parcele broj 4446/3, 4448/4 i 4445/7 KO Nikšić, površine 2062,00 m², 179,00 m² i 270,00 m².

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovnog objekta - stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila je 2511,000 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta - stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,15, (stvarena - projektovana zauzetost - max. površina pod objektom stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila iznosi 369,81 m²)
- indeks izgrađenosti 0,15,(ostvarena - projektovana BRGP stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila iznosi 369,81 m²)
- spratnost je P
- najveća visina etaže: 2,93-6,55 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "GRAWE AUTO CENTAR" DOO Podgorica iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila na lokaciji Mali most, koju čine katastarske parcele broj 4445/7, 4446/3 i 4448/4 KO Nikšić u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-284/1 od 14.05.2025. godine. 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

izgradnjiobjekata 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 na idejno rješenje investitoru „GRAWE AUTO CENTAR“ DOO Podgorica iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta, namjene stanice za tehnički pregled svih kategorija vozila na lokaciji Mali most, koju čine katastarska parcela broj 4445/7, 4446/3 i 4448/4 KO Nikšić u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana, Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projekttnu 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x »GRAWE AUTO CENTAR« DO
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikš
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

lgorica