



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-226

Nikšić, 23.06.2025. 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 „RAMEL“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno magacinskog objekta, sa mogućnošću postavljanja solarnih panela sa pratećom opremom na katastarskim parcelama broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14)“ donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **“RAMEL” DOO iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - poslovno magacinskog objekta, na lokaciji potes Rastoci i potes Studenačke Glavice, koju čine katastarske parcele broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ –br. 72/14) 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 07-350-1221 od 20.12.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-226 od 12.06.2025. godine, investitor „RAMEL“ DOO iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno magacinskog objekta, na katastarskim parcelama broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ –br. 72/14) za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1221 od 20.12.2024. 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.

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 „ARTERIJA STUDIO“ DOO 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);

Katastarske parcele broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić 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 magacinskog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 692/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šume 5.klase, površine 1590,00 m²

upisane je u listu nepokretnosti broj 2126 KO Nikšić – izvod, potes Rastoci, od 10.06.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-6218/2025, kao svojina Radulović Marinka iz Nikšića u obimu prava 1/1, sa pisanim teretom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima u V listu - Hipoteka, upis hipoteke u korist PRVE BANKE CG.

- katastarske parcele broj 688/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šuma 5. klase površine 2810,00 m²
- katastarske parcele broj 689 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 3952,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti broj 4014 KO Nikšić – prepis, potes Studenačke Glavice i potes Rastoci, od 10.06.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-6217/2025, kao svojina “RAMEL” DOO Nikšića u obimu prava 1/1, sa pisanim teretom u opisu

prava u podacima o tertetima i ograničenjima u V listu - upis hipoteke u korist Upis hipoteke u korist PODGORIČKE BANKE i Upis prava kontinuirane hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca CKB BANKE A.D. PODGORICA.

Katastarske parcele broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić na potesu Studenačke glavice.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Crnogorske komercijalne banke a. d. Podgorica u kojoj daje saglasnost za izgradnju montažno – demontažnog objekta, hale ili hangara u Nikšiću u vlasništvu kompanije RAMEL DOO NIKŠIĆ, koji je upisan u listu nepokretnosti broj 4014KO Nikšić PJ Nikšić, na katastarskoj parceli broj 689, po kulturi livada 2 klase, površine 3952 m² u svojini 1/1 RAMEL DOO.

Hipoteke uspostavljene po osnovu UZZ.br.663/20. Godine, UZZ.br. 600/21 od 21.9.2021.godine, UZZ. Br.656/22 od 30.09.2022. godine i UZZ. br.571/23 od 10.11.2023. godine u korist Banke na predmetnoj parceli služe kao obezbjeđenje potraživanja po aktivnim izloženostima kompanije RAMEL DOO NIKŠIĆ

Saglasnost se daje na zahtjev vlasnika nepokretnosti, u cilju izgradnje Nepokretnosti i ne može se koristiti u druge svrhe.

Dostavljena je saglasnost broj OV-1524/2025 OD 15.05.2025.godine ovjerena od strane notara Marije Perišić iz Nikšiću kojoj se navodi da Marinko Radulović iz Nikšića izjavljuje da je saglasan da privredno društvo RAMEL doo iz Nikšića može graditi poslovno -magacinski objekat na lokaciji kat. parcele 692/2 KO Nikšić, a koja parcela je u njegovoj svojini 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.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da navedena lokacija koju čine katastarske parcele broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić ima pristup sa ulice u naselju – Ul. Hercegovački put, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-1155 od 31.12.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić na opštinski put – ulicu u naselju – Ul. Hercegovački put propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: “Lokacija za radove na izgradnji poslovnog objekta na katastarskim parcelama 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana—Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), pored ulice u naselju- Ul. Hercegovački put.

Ulica Hercegovački put (na katastarskoj parceli broj 4546/1 KO Nikšić upisana je u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice) upisana je pod rednim brojem 138. pod nazivom Hercegovački 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: “Lokaciju za radove na izgradnji poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 688/2, 689 i 682/2 KO Nikšić, priključiti preko postojećeg priključka, na opštinski put, ulicu u naselju -Ul.Hercegovački put.

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 04-14979/2 od 30.12.2024. godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj ,za građenje novog objekta-poslovni objekta na katastarskim parcelama broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora izgradnji objekata (“Sl.list” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 Zakona o putevima (“Sl.list CG” br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Magistralni put M-3(Šćepan Polje -Plužine – Nikšić -Podgorica) Prostornim planom Crne Gore i PUP-om Nikšića zadržava postojeću trasu, s tim što dobija rang magistrale na brzi motorni saobraćaj. S obzirom da je značaj magistralnog puta M-3(Šćepan Polje- Plužine- Nikšić – Podgorica) u državnoj putnoj mreži nesumljivo veliki, to je prostorno planskom dokumentacijom predviđena -planirana prekategoriizacija u viši rang što će zahtijevati modernizaciju tehničko -eksploatacionih karakteristika (proširenje elemenata poprečnog profila koji u konačnoj fazi treba da bude udvostručeni).PUP-om Nikšić je preporučeno da se čuva koridor od 60m.

- Regulaciona linija(linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i na predmetnom potezu definišu se granicom predmetnih katastarskih parcela i putne parcele.

Prostor između regulacione linije i postojećeg magistralnog puta treba da bude slobodan prostor bez objekata.

- Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i kako je PUP-om Nikšića preporučeno čuvanje koridora od 60m to znači 30m od ose postojećeg magistarlnog puta.

Prostor između regulacione i građevinske linije je prostor u funkciji objekta na parceli na kojem se može graditi.Predmetni prostori su potrebni za buduće proširenje magistralnog puta u skladu sa Prostornim planom Crne Gore i PUP-om Nikšića.

Za predmetne katastarske parcele potrebno je uraditi projektnu dokumentaciju priključenje na magistralni put. Priključenje planirati na postojećem priključku (prilazu) koji treba prilagoditi novonastaloj situaciji.Članom 79 Zakona o putevima("Sl.list CG"br.82/20 i 140/22) potrebno je objedinjavanje u jedan jedinstveni priključak.Sagledati mogućnost priključka koji bi obezbjedio puni sistem veza.

Posebni saobraćajno -tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara koji su propisani u urbanističko- tehničkim uslovima, ranga državnog puta, parametrima državnog puta, potrebama prilaznog puta (priključka na državni put), očekivanom opterećenju na prilaznom putu, situacije i konfiguracije terena itd.

Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbjediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju:

Računska brzina za proračun priključka na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu a to je $V_r=60$ Km/h.Radijuse izlivnih i ulivnih traka sa i na državni put projektovati po važećim propisima I standardima za računsku brzinu $V_r=60$ Km/h.

Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog u zavisnosti od potrebe definiše se mjerodavno vozilo(putničko, teretno ili teško teretno vozilo).

Obavezno je sagledavanje šireg prostora i neophodno je objedinjavanje u jedan jedinstveni prilaz priključak.

Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.

Prije izrade Glavnog projekta potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u $R=1000/500(250)$, te uzdužne profile saobraćajnica prilagoditi terenu i okolnim, uz obavezno postizanje poduženih i poprečnih nagiba, potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-527 od 31.12.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić, 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, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) 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 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.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 27.12.2024.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.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini objekta, kapacitetu, namjeni poslovnog kompleksa i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta odnosno pribaviti odobrenja 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.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "LANDSAT" DOO Nikšić od maja.2025. godine u kojoj se navodi da predmetnu lokaciju u vlasništvu "RAMEL" DOO Nikšić u obimu prava 1/1 čine: katastarske parcele 688/2 u površinu od 2810,00 m² koju čini šuma 5.klase i 689 u površini 3952,00 m² po kulturi livada 2.klase. Kao i da je u vlasništvu Radulović Marinka u obimu prava1/1 je parcela 962/2 u površini 1590,00 m² po kulturi šume 5. klase.

Saobraćajni prilaz do navedenih katastarskih parcela je obezbjeđen preko katastarske parcelew 4546/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu UP-a "Prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševa, II Dalamatinska i Baja Pivljanina -izmjene i dopune, u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom površine MN-mješovite namjene

Prema smjernicama Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić predviđeno je :

PRAVILA I USLOVI ZA POVRŠINE MJESOVITE NAMJENE

Površina mješovite namjene koje su predviđene za stanovanje i za drugu namjenu koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanja od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi:

- stambeni objekti;
- objekti koje 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 obuhvaćenog planom;

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- privredni objekti,skladišta,stovarišta,koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebi stanovnika područja;
- stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom(pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisima ;

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

Opšti uslovi i parametri :

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

- *Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže i jedna podzemna etaža;*
- *Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice, uz prilagođavanja 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 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;
- Pristup površinama za mješovite namjene obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice .Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put; mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5m;

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 8352,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje poslovnog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,09, (ostvarena - projektovana max. površina pod poslovno magacinskim objektom, namjene poslovno magacinskog – iznosi 796,50m²),
- indeks izgrađenosti 0,09, (ostvarena- projektovana BRGP poslovno magacinskog objekta iznosi 796,50m²),
- spratnost je P
- Parking mjesta 14 pm

Objekat čini jednu funkcionalnu i konstruktivnu cjelinu.

Prizemlje objekta projektovano je tako da sadrži magacinski prostor. Od prostorija je obezbijedena kancelarija, kuhinja za radnike, ulazni prostor i WC.

Objekat ima obezbijeden kolski i pješački pristup. Parkiranje je predviđeno u okviru parcele. Prilaz lokaciji je javni put.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „RAMEL“ DOO iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno magacinskog objekta na katastarskim parcelama broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1221 od 20.12.2024. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „RAMEL“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno magacinskog objekta, na lokaciji potes Rastoci i potes Studenačke Glavice, koju čine katastarske parcele broj 688/2, 689 i 692/2 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ –br. 72/14), projektovanog od strane preduzeća „ARTERIJA STUDIO“ DOO 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).



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

DOSTAVLJENO:

1 x RAMEL«DOO Nikšić

1 x "ARTERIJA STUDIO

Nikšić

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a