



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 118

Nikšić, 29.04.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 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 „PASTRY FOOD“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina, 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 **„PASTRY FOOD“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje novog objekta – poslovno skladišnog objekta - namjene objekat u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno 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 07-350-165 od 19.02.2025. godine izdato 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: 20-361-118 od 16.04.2025. godine, investitor „PASTRY FOOD“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – poslovno skladišnog objekta- namjene objekat u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-165 od 19.02.2025. godine izdato 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 riziorta;

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“ D.O.O. Nikšić Nikšić, 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 poslovno skladišnog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 866/2 koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 943,00 m²;
- katastarske parcele broj 866/32 koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 2016,00 m²;
- katastarske parcele broj 866/52 koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 365,00 m²;

po listu nepokretnosti 191 KO Straševina - prepis, potes Lugovi, od 16.04.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4310/2025, u LN 191 KO Straševina, kao svojina „PASTRY FOOD“ D.O.O. PODGORICA u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Predmetne parcele se prema Prostornom planu Opštine Nikšić nalaze u granicama plavnog područja.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj 09-340-213 od 10.03.2025. godine, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na građenju novog – poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), pored ulice u naselju – Ul. Gudeljske I

Ulica Gudeljska I (na katastarskoj parceli broj 868 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja – javni putevi) upisana je pod rednim brojem 131. pod nazivom Gudeljska I 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 radove na građenju novog – poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na opštinski put, ulicu u naselju – Ul. Gudeljsku I.

U projektu prikazati mjesto i način priključka“.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-77 od 26.02.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama br. 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine 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);

-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. 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 predmetne parcele nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele IP površina za industriju i proizvodnju i PO -poljoprivredno zemljište – obradive površine sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

PRAVILA I USLOVI ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

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 614m² 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 pojedunačno)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 10 m, 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

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 m² je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.

- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);

- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;

- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;

- Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);

- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;

- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;

- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić od 14.04.2025. godine da se lokacija predviđena za građenje nalazi na katastarskim parcelama br. 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina, Opština Nikšić i da ima obezbjeđen kolski prilaz sa zapadne strane lokacije preko katastarske parcele br. 868 po kulturi javni put vlasništvo Crna Gora – svojina Opština Nikšić raspolaganje.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno- skladišnog objekta je 3324,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0.10 (ostvarena - projektovana zauzetost poslovno skladišnog objekta u funkciji poljoprivrede je 332,81 m²)

- indeks izgrađenosti - iznosi 0.11 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovno skladišnog objekta u funkciji poljoprivrede je 387,63 m²)

- spratnost poslovno skladišnog objekta u funkciji poljoprivrede – P+1.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu koji se odnosi na Funkciju je navedeno: Objekat je projektovan kao poslovno skladišni objekat. Objekat je sastavljen od dvije funkcionalne cijeline, prizemlja i sprata.

Prizemlje objekta projektovano je tako da sadrži prostore za skladištenje proizvoda. U prizemlju se projektuje pretkomora i hladna komora, kao i ostava i stepenište koje vodi do sprata. Na spratu je planiran garderober, toalet, kuhinja i dvije kancelarije za tri zaposlena. Na zapadu i sjeveru se projektuju dva kolska prilaza pretkomori i na sjeveru jedan pješački ulaz.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "PASTRY FOOD" D.O.O. Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-165 od 19.02.2025. 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.

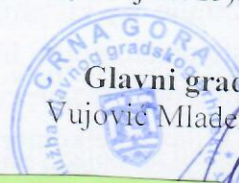
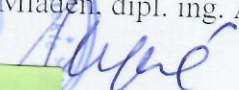
Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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.

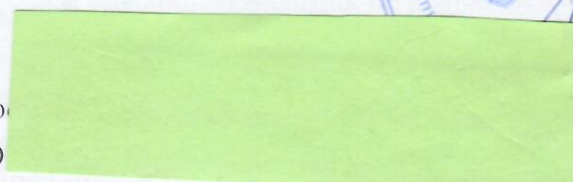
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „PASTRY FOOD“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje poslovno skladišnog objekta u funkciji poljoprivrede, na lokaciji potes Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 866/2, 866/3 i 866/5 KO Straševina, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARTERIJA STUDIO“ 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 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 „PASTRY FOOD“ D.O.O. Po , Podgorica
- 1 x „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. , Podgorica
- 1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a