



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-420

Nikšić, 03.09.2026. 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 BK DOM DOO Nikšić i ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje projektovanog od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.09.2026.godine u 10:02:17+02'00', za građenje novog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda - rolo bala sijena, na katastarskoj parceli broj 1389/8 KO Straševina, 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

Investitorima **BK DOM DOO Nikšić i ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovanog od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.09.2026.godine u 10:02:17+02'00', za građenje novog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda - rolo bala sijena, na lokaciji potes Kodžur, koju čini katastarska parcala broj 1389/8 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune 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 07-350-1724 od 09.12.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361- 420 od 14.08.2026. godine, investitori BK DOM DOO Nikšić i ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda - rolo bala sijena, na lokaciji potes Kodžur, koju čini katastarska parcala broj 1389/8 KO Straševina, 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 07-350-1724 od 09.12.2025. 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);

Katastarska parcela broj 1389/8 KO Straševina nalazi 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 građenje novog objekta -skladišta poljoprivrednih proizvoda sastoji se od:

- kat. parcele broj 1389/8 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 1977,00 m² i po kulturi njiva 2. klase površine 848,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 1212 KO Straševina- prepis, potes Kodžur, kao susvojina BK DOM DOO Nikšić i ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić u obimu prava $\frac{1}{2}$, a uvidom u e- katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 01.09.2026.godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

NAPOMENA: Predmetna parcela se nalazi u plavnom području.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340- 1457/2025 od 03.02.2026.godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta -skladište poljoprivrednih proizvoda, koju čini katastarska parcela broj 1389/8 KO Straševina, na opštinski put, ulicu u naselju – Ul. Gudeljsku II istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnji novog objekta - skladište poljoprivrednih proizvoda, koju čini katastarska parcela broj 1389/8 KO Straševina, nalazi se u obuhvatu izmjena I dopuna zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju -Ul.Gudeljske II i nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1389/1 KO Straševina.

Shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji (“Službeni list CG” br.019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta, odlučio je da se katastarska parcela broj 1389/8 KO Straševina na kojoj se planira izgradnja novog objekta - skladište poljoprivrednih proizvoda, saobraćajno poveže preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 1389/1 KO Straševina na Ul.Gudeljsku II.

Katastarska parcela broj 1389/1 KO Straševina, upisana je u LN 551 KO, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1.

Ul.Gudeljska II (na katastarskoj parceli broj 1387 KO Straševina upisanoj U LN 500 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - javni put) upisana je pod rednim brojem 132, pod nazivom Gudeljska II 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: Priključak lokacije za radove na izgradnji novog objekta -skladište poljoprivrednih proizvoda, koju čini katastarska parcela broj 1389/8 KO Straševina, ***planirati preko jednog priključka na dijelu katastarske parcele broj 1389/8 KO Straševina uz nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 1389/1 KO Straševina, na opštinski put, ulicu u u naselju -Ul. Gudeljsku II.***

U projektu prikazati mjesto i način priključka na Ul.Gudeljska II tako da se objedine postojeći priključak na katastarskoj parceli broj 1389/1 KO Straševina i planirati priključak na katastarskoj parceli broj 1389/8 KO Straševina.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-644 od 17.12.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda, na katastarskoj parceli broj 1389/8 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavnim projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta. Projektna dokumentacija treba da definiše:

- ***objekte u skladu sa kotom plavljenja, kao i druge mjere zaštite od poplava, s obzirom da se parcela na kojoj je planirana izgradnja nalazi u zoni plavljenja, odnosno ispod 614 mm.***
- 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), 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.

Prije izdavanje građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 26-353-350-1724 od 17.12.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta- skladište poljoprivrednih proizvoda, na katastarskoj parceli broj 1389/8 KO Straševina, u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1724 od 09.12.2025. godine izdatih na ime investitora Kilibarda Blagoja u kome se navodi: :

Uredbom o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.20/07, „Sl.list CG“ br.47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnji novog objekta – skladište poljoprivrednih proizvoda, na katastarskoj parceli broj 1389/8 KO Straševina, u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, 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 namjena, površina, kapacitete objekta, način skladištenja proizvoda 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.

U skladu sa navedenim, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o namjeni, površini, kapacitetu i vrsti projekta, budući da se bez prethodnog izjašnjenja organa za poslove zaštite životne sredine o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu ne može pristupiti realizaciji projekta niti pribavljanja odobrenja za obavljanje djelatnosti.

Dostavljeno je mišljenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26- 353-350-1724/1 od 17.12.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta- skladište poljoprivrednih proizvoda - **rolo bala** na katastarskoj parceli broj 1389/8 KO Straševina, u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1724 od 09.12.2025. godine izdatih na ime investitora Kilibarda Blagoja u kome se navodi:

Uredbom o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.20/07, „Sl.list CG“ br.47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnji novog objekta – skladište poljoprivrednih proizvoda -rolo bala na katastarskoj parceli broj 1389/8 KO Straševina, u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić, 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 namjena, površina, kapacitete objekta, način skladištenja proizvoda 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.

U skladu sa navedenim, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o namjeni, površini, kapacitetu i vrsti projekta (idejno rješenje CD) budući da se bez prethodnog izjašnjenja organa za poslove zaštite životne sredine o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu ne može pristupiti realizaciji projekta niti pribavljanja odobrenja za obavljanje djelatnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalaza u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele **PO- poljoprivrednu zemljište – obradive površine, u okviru zone – plavnog područja**, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :

Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine
Opšti uslovi i parametri 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 mnv 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.

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DEJSTVA VODA

Poplave. Sadašnje stanje, čija promjena se ne očekuje do kraja planskog perioda, se odlikuje periodičnim plavljenjem predmetnog područja do kote 614mm, što je višina preliva akumulacije Vrtac. Ovim režimom su diktirane mogućnosti korišćenja te zone -svake godine je u vodnom period potrebno očekivati poplave kraćeg trajanja. (Zona, definisana tom nadmorskom visinom, ucrtana je u grafičkom prilogu Plana).

Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Na osnovu tekstualnog dijela Izmjena i dopuna Prostornog – urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list Crne Gore br.72/24), objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene je je zeleni zaštitni pojas (ZP). Zeleni zaštitni pojas (ZP) -Zaštitni pojasevi mogu biti isključivo sanitarno – higijenskog karaktera ili zeleni zaštitni pojas, Sanitarno – higijenski pojasevi sprečavaju negativni uticaj buke, aerozagađenja, dominantnih vjetrova i štite proctor od dalje neformalne gradnje. Postavljaju se oko industrijskih/ proizvodnih kompleksa, saobraćajnica, vodoizvorišta, pored vodotoka, ispod dalekovoda itd.Ovi pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinskih zona, i služe dodatno kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje i prekomjerno širenje naselja u horizontalnom smislu. U ovim zaštitinim pojasevima je dozvoljeno formiranje park šuma izletišta i rekreativnim površina. Ovoj kategoriji pripadaju zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki elemenat koji se ne bi smio uništavati. Ove površine imaju važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održavanje mikroklimatskih uslova.Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozija i bujica.Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija i podizanje novih zaštitinih pojaseva.Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim.

Neizmjenjeni, prirodni pejzaž ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednosti. Pri ovome treba imati u vidu ciljeve prostornog i pejzažnog uređenja.Gotovo je pravilo da na jednoj istoj zelenoj površini treba da se ispuni više funkcija (npr. Zaštita od erozije, vjetra, pejzažni aspekt i sl.).

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno -higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, propreda, orezivanje, podkresivanje , krčenje I td),
- konverzija tj. prevođenje u viši sastojinski oblik,
- dopuna zelenog fonda autohtonom florom I introdukcija drugih flornih elemenata,
- koristite standardne sadnice sa busenom, rasadni;ki dobro odnjegovanje i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina,
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera,
- izbjegavati nastajanje monokultura,
- voditi računa o protivpožarnoj zaštiti(osiguranje protivpožarnih -vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja formiranje šumskih prosjeka -protivpožarnih pruga upravo na paravac duvanja dominantnih vjetrova).
- Smisao zelenih pojaseva duž puteva nije samo zaštita od buke i aerozagađenja već i u vizuelnom odvajanju i formiranju prirodnog ambijenta, koji obezbjeđuje mirnu i nesmetanu vožnju i vizuelni komfor.Čak i najuži pojas trave ili niskog žbunja predstavlja drogocjenost, a da ne pričamo o visokom

zelenilu, što sve zajedno doprinosi sprečavanju monotonije putovanja, zaštite puteva od jakih uticaja vjetra i pretrane insolacije. Sve ovo upućuje i na to da ova kategorija zelenila pozitivno utiče i na povećanje bezbjednosti vozača i putnika. Karakter zelenila duž puta pomaže u situaciji osnovne slike o predjelu i teritoriji kojom put prolazi.

Održavanje zelenila duž puteva zahtjeva stalnu i upornu kontrolu. Stoga se u održavanju putas mora voditi računa o troškovima uređivanja zelenila.

Dostavljena je izjava ovjerena od strane notara Perović Marinka, pod brojem OV3163/2026 od 30.07.2026. godine, vezana za građenje poljoprivrednog objekta na koti ispod 614,00 mnv., kojom izjavljuje da Blagoje Kilibarda, kao ovlašćeni predstavnik tj. Izvršni direktor privrednog društva BK DOM DOO Nikšić, preuzima svu odgovornost vezano za eventualnu štetu nastalu uticajem visokih voda koju čini katastarska parcela broj 1389/8 KO Straševina, na kojoj se planira građenje poljoprivrednog objekta.

Izjava se daje iz razloga što je pomenuta lokacija u periodično plavnom području na koti 613,20 mnv, tj. ispod apsolutne kote 614,00 mnv – definisane kao minimalne za građenje bez ograničenja.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja skladišta poljoprivrednih proizvoda je 2825,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog objekta - skladište poljoprivrednih proizvoda, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,29, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina planiranog skladišta poljoprivrednih proizvoda iznosi 843,34 m²)
- indeks izgrađenosti 0,36, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog skladišta poljoprivrednih proizvoda iznosi 1012,46 m²)
- spratnost je P+1

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (poljoprivredni objekat - skladište poljoprivrednih proizvoda,) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine i Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Uvidom u dostavljeni grafički i tekstualni dio idejnog rješenja projektovanog od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.09.2026.godine u 10:02:17+02'00', utvrđeno je a i u tehničkom opisu u dijelu 2. LOKACIJA je navedeno:

Predmetna lokacija se nalazi u zoni plavljenja – periodično plavljenje područja do kote 614,00mm – što je visina preliva akumulacije Vrtac. U skladu sa predmetnim UT uslovima, iznad kote 614,00mm je dozvoljena izgradnja objekata bez ograničenja, dok je izgradnja nestambenih objekata između kote 613,00 i 614,00mm dozvoljena uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.

Projektom je predviđena izgradnja na dijelu lokacije koja je na prosječnoj apsolutnoj visini od 613,20mnv dok je apsolutna visina prizemlja / ploča na tlu svih objekata planirana na koti 614,00mm,

za šta je Investitor / vlasnik saglasan i preuzima svu odgovornost za eventualnu štetu nastalu uticajem visokih voda (Izjava ovjerena kod Notara – prilog).

Uvidom u grafički dio idejnog rješenja je utvrđeno da je ucrtana visinsku kotu prizemlja iznad 614mnv, a kota terena na 613,73 mnv – PRESJEK 1-1 (broj priloga 6) i PRESJEK 2-2 (broj priloga 7).

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Arhitektonsko - urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovanom smislu riješeno racionalno, a pri tome je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje. Organizacija objekta podijeljena je na dvije osnovne cjeline: skladišnu zonu i administrativnu zonu.

Skladišni dio objekta projektovan je za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, prvenstveno rolo bala sijena, ukupne svijetle visine 5,85m. Visinu određuje potreba prevoza rola bala sijena (kao utovara kritičnih gabarita) viljuškarom, što ukupno daje potrebnu manipulativnu visinu od 5,5m.

Administrativna zona organizovana je na dvije etaže – prizemlje i sprat. U prizemlju se nalazi ulazni prostor sa recepcijom i čekaonicom, kao i sanitarni čvor namijenjen zaposlenima u proizvodno-skladišnom dijelu objekta. Spratna visina prizemlja administrativnog dijela iznosi 3,20 m. Na spratu administrativne zone smještene su kancelarija direktora, kancelarijski prostor otvorenog tipa za zaposlene, čajna kuhinja i sanitarni čvor namijenjen zaposlenima u administraciji.

Objekat je projektovan sa tri ulaza za teretna vozila (kamione i šlepere), koji omogućavaju efikasan prijem i otpremu robe, dok su za administrativni dio predviđena dva zasebna ulaza, čime je ostvareno jasno funkcionalno razdvajanje skladišnih i administrativnih tokova kretanja.

OPIS GRAĐEVINSKIH, GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE:

Planirani objekat objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao čelična konstrukcija.

Konstrukcija je projektovana kao statički sistem ravanskog sistema sa krovnim nosačima i stubovima koji se oslanjaju na temelje samce. Fasadne zidove čine sendvič paneli.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora BK DOM DOO Nikšić i ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za za građenje novog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda na katastarskoj parceli broj 1389/8 KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350- 1724 od 09.12.2025. godine 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 na idejno rješenje investitorima BK DOM DOO Nikšić i ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovanog od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.09.2026.godine u 10:02:17+02'00', za građenje novog objekta - skladišta poljoprivrednih proizvoda - rolo bala sijena, na lokaciji potes Kodžur, koju čini katastarska parcala broj 1389/8 KO Straševina, u zahvatu Izmjene i dopune 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 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 84/26), 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 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 BK DOM DOO Nikšić, [redacted]
- 1x ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić [redacted]
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić, Ul.Bul.13.jul 96, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a