



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-199

Nikšić, 14.05.2026. 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 „EASY GATE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2026. godine u 10:49:44 +02`00, za izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji potes Straševina, koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„EASY GATE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2026. godine u 10:49:44 +02`00, za izgradnju poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji potes Straševina, koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada 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 br.07-350 -1748 od 15.12.2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-145 od 06.04.2026. godine, investitor „EASY GATE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji potes Straševina, koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada 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 br.07-350 -118 od 27.01.2026. godine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, 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 3 000 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 „ARHILINE“ 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 166/1 KO Kličevo 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 izgradnja poslovno skladišnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 166/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase, površine 3554,00 m² i po kulturi zemljište uz vanprivrednu zgradu površine 476,00 m² po listu nepokretnosti 1136 KO Straševina -prepis, potes Straševina, kao svojina Gardašević Nova u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 14.05.2026. godine..

Dostavljena je Saglasnost Gardašević Nova, broj: OV 2699/2026 od 07.04.2026. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele iz Nikšića, kojom je saglasan da privredno društvo „EASY GATE“ D.O.O. iz Nikšića, može graditi ili nadograditi objekat u skladu sa propisima nadležnih organa na svim nepokretnostima upisanim u Listu nepokretnosti 1136 KO Straševina, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1, kao i da može preduzeti sve radnje u cilju pribavljanja dokumentacije.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1476/2025 od 10.03.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog – poslovno skladišnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina, istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnji novog – Poslovno skladišnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, opštinski propisi br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskim parcelama broj 187/31, 187/10, 187/1, 187/19, 187/21 i 187/22 KO Straševina.

Katastarske parcele broj 187/31, 187/10, 187/1, 187/19, 187/21 i 187/22 KO Straševina upisane su LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić u obimu prava 1/1”.

-Mjesto i način priključenja: “Priključenje lokacije za radove na izgradnji novog – Poslovno skladišnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina, ***planirati preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskim parcelama broj 187/31, 187/10, 187/1, 187/19, 187/21 i 187/22 KO Straševina.***

U projektu planirati mjesto i način priključka: širinu prilaznog puta i radijus krivine za mjerodavno vozilo L=12 m, preko postojećeg priključka na katastarsku parcel broj 187/31 KO Straševina”.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-654 od 19.12.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog – Poslovno skladišnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 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;

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da 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 sisitema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova. Prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 23.12.2025. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog – Poslovno skladišnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1748 od 15.12.2025. godine izdatih na ime investitora „EASY GATE“ D.O.O. iz Nikšića 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 izgradnje novog – Poslovno skladišnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („Sl.list Crne Gore br. 72/24), ovaj Sekretarijat 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, vrsta roba/proizvoda za skladištenje, način skladištenja i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Cg”, br. 75/18), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donjeta odluka o potrebi izrade elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

U skladu sa navedenim, nosilac projekta je u obavezi da se izjasni o namjeni, površini, kapacitetu objekta, vrsti roba/proizvoda za skladištenje, načinu skladištenja i sl predmetnog objekta budući da se bez prethodnog izjašnjenja nadležnog 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja izgradnju poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine iznosi 4030,00 m²

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,13, ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine iznosi 510,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,22, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine iznosi 905,00 m²)
- spratnost je P+1.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Pristup objektu:

Lokacija za izgradnju objekta se priključuje na postojeći nekategorisani put u opštoj upotrebi na k.p. 187/31, 187/10, 187/1, 187/19, 187/21 i 187/22 KO Straševina (u skladu sa izdatim saobraćajno- tehničkim uslovima broj 09-340-1476/2025 od 10.03.2026. godine).

FUNKCIONALNO RJEŠENJE:

U funkcionalnom smislu objekat je organizovan tako da se može koristiti nezavisno po etažama. Prostor u okviru jedne etaže čine dvije međusobno povezane i funkcionalno kompatibilne zone: skladišni prostor i prateći poslovno-administrativni dio. Skladišni prostor predstavlja dominantan segment objekta u pogledu površine i namjene i projektovan je tako da omogući racionalno skladištenje robe, jednostavnu manipulaciju i efikasno odvijanje logističkih procesa.

Prateći poslovno-administrativni dio je planiran kao zasebna funkcionalna zona namijenjena obavljanju administrativnih i organizacionih aktivnosti u okviru poslovanja. Ovaj dio obuhvata kancelarijski prostor, garderobu za zaposlene i sanitarni čvor, čime su obezbijedeni osnovni uslovi za boravak i rad zaposlenih u skladu sa važećim tehničkim i higijensko-sanitarnim standardima. Organizacija ovih prostora omogućava racionalno korišćenje površine i funkcionalnu povezanost sa skladišnim dijelom objekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „EASY GATE“ D.O.O. iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2026. godine u 10:49:44 +02`00, za izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -1748 od 15.12.2025. godine, 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, kao i 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 investitora „EASY GATE“ D.O.O. iz Nikšića, projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.04.2026. godine u 10:49:44 +02'00, za izgradnju poslovno skladišnog objekta u svrhu trgovine, na lokaciji potes Straševina, koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Straševina u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada 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 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 „EASY GATE“ D.O.O. iz [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a