



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 88/2

Nikšić, 14.05.2026. 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 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 „ELEKTRO FRIGO“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2026. godine u 09:04:06+02'00', za izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnje), kao i u II fazi izgradnje, dogradnju postojeće autoperionice (objekat br. 4) – postojećeg objekta auto perionice – tri boksa, izgradnju natkrivenog parkinga uz objekat u postupku legalizacije -usisivača (objekat br. 6), i izgradnju objekta br. 7, namenjenog za lasersko beskontaktno pranje vozila (postavljanje), a sve u okviru postojećeg kompleksa poslovno – skladišnih objekata, na lokaciji Mali most, koju čini katastarska parcela broj 4457 KO Nikšić u zahvatu 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 **„ELEKTRO FRIGO“ DOO iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2026. godine u 09:04:06+02'00', za izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnje), kao i u II fazi izgradnje, dogradnja postojeće autoperionice (objekat br. 4) – postojećeg objekta auto perionice – tri boksa, izgradnja natkrivenog parkinga uz objekat u postupku legalizacije -usisivača (objekat br. 6), i izgradnja objekta br. 7, namenjenog za lasersko beskontaktno pranje vozila (postavljanje), a sve u okviru postojećeg kompleksa poslovno – skladišnih objekata, na lokaciji Mali most, koju čini katastarska parcela broj 4457 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog 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 07-350-362 od 11.04.2025. godine 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: 20-361-88 od 05.03.2025. godine, investitor "ELEKTRO FRIGO" DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnje), kao i u II fazi izgradnje, dogradnju postojeće autoperionice (objekat br. 4) – postojećeg objekta auto perionice – tri boksa, izgradnju natkrivenog parkinga uz objekat u postupku legalizacije -usisivača (objekat br. 6), i izgradnju objekta br. 7, namenjenog za lasersko beskontaktno pranje vozila (postavljanje), a sve u okviru postojećeg kompleksa poslovno – skladišnih objekata, na lokaciji Mali most, koju čini katastarska parcela broj 4457 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-362 od 11.04.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

U dostavljenom idejnom rješenju projektovanom od strane „,KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2026. godine u 09:04:06+02'00', ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenja projektovano od strane preduzeća „A-TIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.10.2025. godine u 13:37:22+02'00', a na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 318/2 od 13.10.2025. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 318/2 od 13.10.2025. godine, se odnose na projektovanje na povećanje gabarita hale, poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu, dogradnje autoperionice i usisivača, izgradnje lasera i promjene ostvarenih urbanističkih parametara izradjenosti i zauzetosti.

Navedene promjene se odnose na enterijer poslovnog objekta na etažama, a što je i utvrđeno uvidom u grafički dio dostavljenog idejnog rješenja.

Izmjene u odnosu na prethodno idejno rješenje su prije svega u povećanju horizontalnog i vertikalnog gabarita poslovno skladišnog objekta.

Dostavljen je poseban prilog IZMJENE IDEJNOG RJEŠENJA u elektronskoj formi koje se odnose na navedene korekcije u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje.

IZMJENE U ODNOSU NA PRETHODNO DOBIJENU SAGLASNOST

Za predmetni kompleks izrađeno je prethodno idejno rješenje, za koje je dobijena saglasnost od službe Glavnog gradskog arhitekta opštine Nikšić (UP/Io br. 20-361-318/2) izdate 13.10.2025. godine. U odnosu na prethodno dobijenu saglasnost za idejno rješenje, izvršene su izmjene u dijelu koji se odnosi na objekat poslovno-skladišne hale (objekat br. 5). Prethodno usvojenim idejnim rješenjem bila je predviđena hala horizontalnih gabaritnih dimenzija 42,06 × 15,00 m, bruto građevinske površine 630,00 m², spratnosti P (prizemlje), sa namjenom poslovno-skladišnog i magacinskog prostora, kao i poslovnih prostorija.

Izmijenjenim idejnim rješenjem predviđena je hala horizontalnih gabaritnih dimenzija 44,50 × 18,10 m, ukupne bruto građevinske površine 853,44 m², spratnosti P+1 (prizemlje i sprat).

Namjena prizemlja objekta ostaje nepromijenjena i odnosi se na poslovno-skladišni i magacinski prostor sa pratećim poslovnim sadržajima, dok je na spratnoj etaži predviđeno formiranje šest apartmanskih jedinica.

Predmetnim izmjenama izvršeno je povećanje gabarita objekta, bruto građevinske površine i spratnosti, uz proširenje funkcionalnog sadržaja objekta uvođenjem apartmanskog dijela na spratu, dok osnovni koncept kompleksa ostaje zadržan.

NAPOMENA:

Za predmetni kompleks dobijeni su urbanističko tehnički uslovi (UP/Io br. 07-350-362 izdati 11.04.2025.godine), na osnovu kojih je izrađeno prethodno idejno rješenje, za koje je dobijena saglasnost od službe Glavnog gradskog arhitekta opštine Nikšić (UP/Io br. 20-361-318/2) izdate 13.10.2025. godine. Međutim, uslijed izmjena iniciranih od strane investitora, koje se odnose na povećanje gabarita hale, dogradnje autoperionice i usisivača, izgradnje lasera i promjene ostvarenih urbanističkih parametara izradjenosti i zauzetosti, izrađeno je novo idejno rješenje. Te se predmetni kompleks sa izvršenim izmjenama, ponovno dostavlja na saglasnost, pri čemu prethodno izdatu saglasnost treba poništiti.

Arhitektonska oblikovnost i materijalizacija objekta, konstruktivni sistem ostala je nepromijenjena.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu kjoji se odnosi na

FAZNOST IZGRADNJE

Planirana izgradnja kompleksa realizovaće se fazno, na način da se u prvoj fazi izgradi skladišno-poslovna hala, koja će imati funkciju barijere prema susjednim stambenim objektima u pogledu buke i drugih uticaja. Nakon izgradnje hale, pristupiće se realizaciji ostalih sadržaja kompleksa (autoperionica, usisivači, bezkontaktno pranje i prateći sadržaji).

Tehnička rješenja i raspored opreme biće prilagođeni tako da se negativni uticaji na okolinu svedu na minimum, uključujući i pozicioniranje toplotne pumpe na sjevernoj strani objekta.

Faznost izgradnje je detaljno pojašnjena u projektnom zadatku pa slijedi:

Kompleks poslovno-skladišnih objekata obuhvata postojeće objekte predviđene za legalizaciju, kao i planirane faze izgradnje i dogradnje sadržaja u okviru kompleksa.

U okviru postojećeg stanja evidentirani su sledeći objekti koji su predmet legalizacije:

- objekat br. 6 (usivači), površine 181,75 m²
- objekat br. 8 (pomoćni objekat), površine 29,44 m²,
- objekat br. 9 (pomoćni objekat), površine 12,75 m².

Takođe, na parceli se nalazi postojeći objekat br. 4 – autoperionica, ukupne površine 172,00 m².

Planirana realizacija kompleksa odvija se kroz dvije faze izgradnje

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 „KOV ATELJE“ D.O.O. 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);

Katastarska parcela broj 4457 KO Nikšić, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnju novih objekata – poslovno skladišnog kompleksa, koji se sastoji od poslovno skladišnog objekta, natkrivenog parkinga, auto-perionice, dva skladišni prostora, i dogradnja postojeće auto perionice - auto-perionica, sastoji se od:

- kat. parcela broj 4457 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 2 klase površine 3005,00 m², dvorište površine 3005,00 m², sa upisanim objektima, zemljište ispod porodične stambene zgrade- objekat broj 1, označene kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 91,00 m², zemljište ispod pomoćne zgrade, označene kao broj zgrade 2 (objekat broj 2) gabaritne površine u osnovi 42,00 m², garažom - označene kao broj zgrade 3 (objekat broj 3), gabaritne površine u osnovi 10,00 m² i auto perionicom - označene kao broj zgrade 4 (objekat broj 4), gabaritne površine u osnovi 172,00 m², ukupne površine 3820,00 m²

po listu nepokretnosti 2300 KO Nikšić -prepis, potes Mali most, a po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 11.05.2026. godine u svojini "ELEKTRO FRIGO" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Kako je navedeno u dijelu koji se odnosi na faznost gradnje na lokaciji koju čini katastarska parcela 4457 KO Nikšić nalaze se i objekti koji su fazi legalizacije

U okviru postojećeg stanja evidentirani su sledeći objekti koji su predmet legalizacije:

- objekat br. 6 (usivači), površine 181,75 m²
- objekat br. 8 (pomoćni objekat), površine 29,44 m²,
- objekat br. 9 (pomoćni objekat), površine 12,75 m².

čija evidentirana površina je uzeta u obzir prilikom obračuna osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja za izgradnju za izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnju), kao i dogradnju postojećih objekata u II fazi izgradnje , dogradnju objekta broj 4. – postojećeg objekta auto perionice, dogradnju objekta broj 6 – postojeći objekat – usisivači i izgradnju postavljanje) objekta broj 7 – beskontaktno pranje vozila – - laserskog pranja auta, a sve u okviru postojećeg kompleksa poslovno – skladišnih objekata, projektovano od strane „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2026. godine u 09:04:06+02'00' , , u dijelu koji se odnosi na tačku 2.1. USLOVI NA LOKACIJI, je navedeno

Napomena:

"ELEKTRO FRIGO" D.O.O. Nikšić (u daljem tekstu Investitor) kao vlasnik katastarske parcele 4457, KO Nikšić, u zahvatu PUP-a, GUR-a, Opštine Nikšić, Nikšić, po listu nepokretnosti LN-2300 – PREPIS, na katastarskoj parceli 4457 čine objekat 1 (porodična stambena zgrada) površine 91,00 m², objekat 2 (pomoćna zgrada) površine 42,00 m², objekat 3 (garaža) površine 10,00 m². Isti su prema uvidu lokacije sa lica mjesta uklonjeni, te samim tim se neće koristiti za računanje parametara izgradnje. U prilogu dostavljamo dokaz sa sajta "ortofoto2025.gov.me" sa kojeg se jasno vidi da su objekat 1, objekat 2 i objekat 3 uklonjeni.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-511 od 16.07.2024. godine za radove na izgradnji poslovno – skladišnog objekta u funkciji trgovine, na katastarskoj parceli broj 4457 KO Nikšić na opštinski put, ulicu u naselju -Ul. Trebješku je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji poslovno-skladišnog objekata u funkciji trgovine, na katastarskoj parceli broj 4457 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, 16/15 I 17/15), pored opštinskog puta, ulice u naselju – Ul. Trebješke.

Ul. Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4576/7 KO Kočani upisana u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja – građevinska parcela) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 328. 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 : „ Lokacija za radove na izgradnji poslovno-skladišnog objekata u funkciji trgovine, na katastarskoj parceli broj 4457 KO Nikšić, **priključiti preko postojećeg priključka na opštinski put, ulicu u naselju – Ul. Trebješku.**

U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

U dostavljenom idejnom rješenju u dijelu koji se odnosi na SAOBRAĆAJNICE, PRILAZI OBJEKTU, je navedeno:

Kolski i pješački pristup lokaciji, predviđen postoji sa saobraćajnice koja se nalazi sjeveroistočno od lokacije, k.p. br. 4576/7 KO Nikšić, upisana u listu nepokretnosti LN 764 – PREPIS, KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – građevinska parcela.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 08.07.2024.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje poslovno skladišnog objekta na lokaciji Mali most koju čini katastarska parcela br 4457 KO Nikšić, 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 07-350-548 od 17.06.2024. godine izdatih na ime investitora „ELEKTRO - FRIGO“ d.o.o iz Nikšić 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 poslovno skladišnog objekta na lokaciji Mali most koju čini katastarska parcela br 4457 KO Nikšić, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-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 površina, kapacitet objekta,namjena poslovnog dijela objekta, skladište kojih materijala, materijala ili vrste robe 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 u obavezi izjasniti se o površini, kapacitetu objekta, namjeni poslovnog dijela objekta, skladištenje kojih materija, materijala ili vrste robe i sl. jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu je površine za mješovitu namjenu (MN).

PRAVILA I USLOVI MJESOVITE NAMJENE

Površina mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje se 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 i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenom planom;

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- **privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;**
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama 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).

Pravila parcelacije

Građevinska i regulaciona linija odnos prema susjednim parcelama

Opšti uslovi i parametri

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

- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne i jedna podzemna etaža;
- *Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacione ulice, uz prilagođavanje formiranoj građevinskoj liniji objekata kontaktnog područja;*
- *Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0 m;*
- 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 parcela je 0.4;*
- *Maksimalni indeks izgrađenosti parcela je 1.2;*
- U izgradnji objekta 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 u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na slobodnom ili garažnom prostoru.

Predmetni objekti (izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnje), kao i izvođenej radova u II fazi izgradnje, dogradnju postojeće autoperionice (objekat br. 4) – postojećeg objekta auto perionice – tri boksa, izgradnju natkrivenog parkinga uz objekat u postupku legalizacije -usisivača (objekat br. 6), i izgradnju objekta br. 7, namenjenog za lasersko beskontaktno pranje vozila (postavljanje), izvode se na katastarskoj parceli broj 4457 KO Nikšić ukupne površine 3820,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnje), kao i dogradnju postojećih objekata u II fazi izgradnje, dogradnju kao i dogradnju postojećih objekata u II fazi izgradnje, dogradnju postojeće autoperionice (objekat br. 4) – postojećeg objekta auto perionice – tri boksa, izgradnju natkrivenog parkinga uz objekat u postupku legalizacije -usisivača (objekat br. 6), i izgradnju objekta br. 7, namenjenog za lasersko beskontaktno pranje vozila (postavljanje), u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,37 (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim objektima (pokrivenost) zajedno sa postojećim objektima iznosi 1413,19 m², od toga planirani objekat poslovno skladišni objekat (I faza izgradnju) iznose 853,44,00 m², u II fazi izgradnje planirani objekta iznose 80,00m² +35,81m² + 48,00m², postojeći objekti 172,00 m² i objekti u postupku legalizacije 29,44 m² + 12,75m² + 181,75m².
- indeks izgrađenosti 0,57 (ostvorena - projektovana BRGP planiranih objekta zajedno sa postojećim objektima iznosi 2187,21 m², od toga BRGP planiranog objekta poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnje) iznosi 1622,46 m², a BRGP u II fazi izgradnje iznosi (planirani objekti) iznose 80,00 m² +35,81 m² + 48,00 m², BRGP postojećih objekata 172,00 m² i BRGP objekata u postupku legalizacije 29,44 m² + 12,75m² + 181,75m².
- spratnost je P + 1 - poslovno skladišni objekat (I faza izgradnju), P (II faza izgradnje) parking mjesta - 18pm

Faza 1

Faza 1 obuhvata izgradnju hale (objekat br. 5), ukupne bruto površine 853,44 m², namenjene poslovno-skladišnoj delatnosti.

Faza 2

Faza 2 obuhvata:

- dogradnju postojeće autoperionice (objekat br. 4) u površini od 80,00 m², čime se formiraju tri nova boksa za pranje vozila,
- izgradnju natkrivenog parkinga uz objekat u postupku legalizacije -usisivača (objekat br. 6), površine 35,81 m²,
- izgradnju objekta br. 7, namenjenog za lasersko beskontaktno pranje vozila, površine 48,00 m².

Zauzetost predmetnog kompleksa:

$$181,75+29,44m+12,75m+172,00+853,44m+80,00m+35,81m+48,00m= 1413,19 m^2$$

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.

Ovo je potrebno stoga što je u planskom dokumentu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), navedeno u namjeni površine za predmetnu parcelu koja je - mješovita namjena (MN), mogu da se grade objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno-servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje u tehničkom opisu u tački 9. FAZNOST IZGRADNJE je navedeno:

Planirana izgradnja kompleksa realizovaće se fazno, na način da se u prvoj fazi izgradi skladišno-poslovna hala, koja će imati funkciju barijere prema susjednim stambenim objektima u pogledu buke i drugih uticaja. Nakon izgradnje hale, pristupiće se realizaciji ostalih sadržaja kompleksa (autoperionica, usisivači, bezkontaktno pranje i prateći sadržaji).

Na osnovu izjava stranaka u postupku Gorana Boškovića i Milijane Bošković Rješenjem UP/Io broj: 20-350- 658 od 08.04.2026. godine, kojim im je dato svojstvo stranke u postupku , kao vlasnicima katastarske parcela broj 4470/31 KO Nikšić, koja se graniči sa katastarskom parcelom 4457 KO Nikšić na kojoj je predviđena navedena izgradnja.

Stranke u postupku Goran Boškovića i Milijana Bošković su se 17.04.2026. godine izjasnile dopisom 20-350-658, između ostalog: "Uvidom u idejno rješenje jasno je uočljivo da je istim planirano da se, pored postojeće autoperionice sa šest kabina, izgrade još tri kabine za pranje automobila i skladišno poslovna hala. Kako u postojećoj autoperionici usluge pranja koristi veliki broj građana za pranje automobila, autobusa i kamiona, svakog dana od 0 do 24 časa, to smo mi i naše komšije izloženi velikoj buci i ogromnoj količini prljave, hemikalijama zatrovane vodene magle. Posljedica toga je zatrovana naša životna sredina tako da ne možemo otvoriti prozor, niti boraviti ispred kuće. Obzirom da investitor planira izgradnju još tri kabine za pranje, to znači da će postojeće zagadenje biti povećano za 50%.

Kako je u ovom idejnom rješenju planirana i izgradnja skladišno – poslovne hale, objekat 5, između auto perionice i naše kuće, koja bi nas unekoliko zaštitila od ovih negativnih uticaja, to je za nas prihvatljivo da se da saglasnost za izgradnju navedene hale, pod uslovom da investitor fazno pristupi izgradnju planiranih objekata, te da se u prvoj fazi izgradi navedena hala pa tek nakon toga ostali objekti.

Obzirom da je planirano da se, u cilju zagrijavanja poslovno – skladišnog prostora, hale postavi toplotna pumpa, a da bi se zaštitili od dodatne buke koju proizvodi ista, zahjevamo da se ona postavi sa sjeverne strane hale."

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "ELEKTRO FRIGO" D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnje), kao i dogradnju postojećih objekata u II fazi izgradnje , dogradnju kao i dogradnju postojećih objekata u II fazi izgradnje, dogradnju postojeće autoperionice (objekat br. 4) – postojećeg objekta auto perionice – tri boksa, izgradnju natkrivenog parkinga uz objekat u postupku legalizacije - usisivača (objekat br. 6), i izgradnju objekta br. 7, namenjenog za lasersko beskontaktno pranje vozila

(postavljanje), a sve u okviru postojećeg kompleksa poslovno – skladišnih objekata, na lokaciji Mali most, koju čini katastarska parcela broj 4457 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, („Sl. list CG“ , br. 72/24), u pogledu usaglašenosti 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 07-350-362 od 11.04.2025. 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 PUP-a 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 propisima, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnosti 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 i da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja kao 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 „ELEKTRO FRIGO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića na idejno rješenje projektovano od strane „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2026. godine u 09:04:06+02`00`, za izgradnju novog objekta – poslovno skladišnog objekta, sa skladištem u funkciji trgovine i izgradnjom apartmana na prvom spratu poslovno skladišnog objekta (I faza izgradnje), a nakon izgradnje objekta u I fazi planira se u II fazi dogradnja postojeće autoparionice (objekat br. 4) – postojećeg objekta autoparionice – tri boksa, izgradnja natkrivenog parkinga uz objekat u postupku legalizacije - usisivača (objekat br. 6), i izgradnja objekta br. 7, namenjenog za lasersko beskontaktno pranje vozila (postavljanje), a sve u okviru postojećeg kompleksa poslovno – skladišnih objekata, na lokaciji Mali most, koju čini katastarska parcela broj 4457 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 388/2 od 13.05.2026. godine, Rješenje UP/Io broj: UP/Io broj: 20-361- 318/2 od 13.10.2025. godine se stavlja van pravne snage.

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:
Vučković Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x "ELEKTRO FRIGO" DOO Nikšić, [redacted]

1 x "KOV-ATELJE" DOO Nikšić, [redacted]

1 x Milijana i Goran Bošković, [redacted]

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a