



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-331

Nikšić, 17.08.2026. 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 Boris Jeknić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.08.2026. godine u 14:12:41 +02'00', za izgradnju novog objekta, poslovno-skladišnog objekta, namijenjenog skladištenju i sklapanju namještaja, sa pratećim administrativnim sadržajima, na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo 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

Investitoru **Borisu Jekniću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.08.2026. godine u 14:12:41 +02'00', za izgradnju novog objekta, poslovno-skladišnog objekta, namijenjenog skladištenju i sklapanju namještaja, sa pratećim administrativnim sadržajima na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 br.07-350 -1784 od 17.12.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-331 od 02.07.2026. godine, investitor Boris Jeknić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovno-skladišnog objekta, namijenjenog skladištenju i sklapanju namještaja, sa pratećim administrativnim sadržajima na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 br.07-350 -1784 od 17.12.2025. 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 3000 m² 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 „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);

Katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, potes Pod Trebjesom, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovno-skladišnog objekta, sastoji se od:

- kat. parcele broj 387 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 4. klase, površine 744,00 m²;
- kat. parcele broj 388 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 3. klase, površine 342,00 m²;
- kat. parcele broj 389 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 4. klase, površine 1425,00 m²;
- kat. parcele broj 390 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 3. klase, površine 439,00 m²; pomoćna zgrada u vanprivredi površine 309,00 m² i pomoćna zgrada površine 7,00 m²,

upisane u list nepokretnosti 2231 KO Kličevo-prepis, potes Pod Trebjesom, kao svojina Jeknić Borisa u obimu prava 1/1, a uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, od 17.08.2026.god.

- u „G“ listu nepokretnosti za katastarske parcele 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, upisana je *zabrana otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca* i pristajanje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja, hipoteka se odnosi na sva poboljšanja i povećanja nepokretnosti do kojih dođe nakon zasnivanja hipoteke (ekstenzivnost hipoteke) uzz 204/2026 od 02.06.2026.godine - notar Perišić Marija, kao i *pravo kontinuirane hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Crnogorske Komercijalne Banke AD Podgorica*, - notar Perišić Marija, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, od 17.08.2026.god.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

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

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

investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;

6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;

7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbijediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište odnosno dostaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-1487/2025 od 26.01.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo na opštinski put- ulicu u naselju Ul. rudarsku, navedeno je:

-postojeće stanje: „Lokacija za radove na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG”, opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. rudarske.

Ulica Rudarska (na katastarskoj parceli broj 4293 KO Kličevo upisana je u LN 2504, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi) upisana je kao ulica u naselju pod rednim projem 257. 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 lokacija za radove na izgradnji novog poslovno skladišnog objekta na katastarskim parcelama broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, ***planirati preko jednog priključka, na poziciji između dva objekta (pomoćne zgrade u vanprivredi površine 309m² i pomoćne zgrade površine 7m² na katastarskoj parceli broj 309 KO Kličevo) sa parametrima za mjerodavno vozilo L=12 m, na opštinski put ulicu u naselju Ul. Rudarsku***

U projektu prikazati način i mjesto priključka”.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-658 od 25.12.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovno-skladišnog objekta na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24). Navodi se:

„Glavnim projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.

Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;

- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda 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, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. 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 26-353-sl od 25.12.2025. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog poslovno-skladišnog objekta na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1784 od 17.12.2025. godine izdatih na ime investitora Jeknić Borisa 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 katastarskim parcelama br. 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („Sl. list Crne Gore“ br. 72/24) odnosno o projektu koji se ne 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.

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

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

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se ***katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni***, a predviđena

namjena površine za predmetnu parcelu je **SMG-stanovanje malih gustina**, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- **Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;**
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;**
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;**
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**
- **Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;**
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- **Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).**

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

Smjernice za objekte stanovanja malih gustina / sa okućnicom ili na poljoprivrednom zemljištu (SMG)

U okviru ove namjene planirati stanovanje uz poljoprivredno zemljište sa prioritetom poljoprivrednom proizvodnjom. Cilj je da se kroz kontrolisanu gradnju, kao zaokruženje postojeće gradnje, zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i gradi van poljoprivrednog zemljišta prve i druge klase na kojem je moguće vršiti poljoprivrednu proizvodnju. Ovaj tip stanovanja je zastupljen u prigradskim i ruralnim naseljima i primjenjuje se u zonama sa većim parcelama i oznakom SMG. Na navedenim parcelama mogu se organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu kao što su skladišta poljoprivrednih proizvoda I mehanizacije, proizvodno -servisno zanatstvo, Manji privredni objekti, rasadnici, staklene baste, raibnjaci, objekti za stočarstvo i komunalno servisni objekti.

Urbanistički parametri

- Minimalna površina urbanističke parcele sa okućnicom je 1500,00 m², ili poljoprivredno zemljište 2500 m²;
 - Minimalna širina fronta novoformirane parcele je 20 m;
 - Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4;
 - Maksimalna spratnost objekata je S+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemne etaže (podruma);
 - 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 2 m;
 - Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje kao i pomoćne objekte i garaže;
 - Najmanje rastojanje nestambenih objekata od bočne i zadnje granice parcele je 5.0m;
 - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Pravila za izgradnju objekta:
- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti,
 - Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
 - Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže koja je sa tri strane ukopana u teren;
 - Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
 - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 mod kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
 - Maksimalna visina objekta je 8,0 m i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;

Pomoćni i ekonomski objekti:

- Na parcelama porodičnog satnovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih i ekonomskih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata i parcela;
- Pomoćnim objektima smatraju se šupe, ljetnje kuhinje, spremišta isl.;
- Ekonomskim objektima smatraju se poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i opreme, mehanizacije i alata, privredni objekti, skladišta, magacini, staje i drugi slični objekti;
- Udaljenje ekonomskog i pomoćnog objekta od regulacione linije ne smije biti manje od odstojanja za osnovne objekte, a od ivice parcele ne smije biti manje od polovine visine objekta, ukoliko je dužina objekta do 8 m, jedne visine objekta, ukoliko je dužina objekta od 8 m do 15 m, odnosno jedne i po visine objekta, ukoliko je dužina objekta veća od 15 m;
- Ekonomske objekte, garaže i pomoćne objekte moguće je graditi kao dogradnju horizontalnog gabarita osnovnog objekta

Saobraćaj

- Pristup do parcele obezjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirane parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3 m;
 - Potreban broj perking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži, u sklopu ili van objekta.
 - Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu garditi u sklopu uređenja dvorišta i denivelaciji ispred objekta;
 - Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM na 1 stan.
- Ograđivanje i ozelenjavanje
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom;
 - Parcele se ograđuju tarnSPARENTNOM ogradom do visine max 1.80m ili živom ogradom do visine max 1.60; Zidani dio transparentne ograde može biti visok najviše 0,50m (računajući od kote pristupne saobraćajnice.
 - Djelovi ograda u raskrsnicama moraju biti transparentni ili na odstojanju koje obezbjeđuje odgovarajuću preglednost.
 - Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog poslovno-skladišnog objekta je 3266,00 m².

Projektant je naveo da je pomoćni objekat koji je u fazi uklanjanja 7,00 m², pa površina navedenog pomoćnog objekta nije uzeta u obzir prilikom računanja osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti). ***Na predmetnoj parceli predviđeno je uklanjanje postojećeg objekta površine 7 m², označenog na grafičkom prilogu „Uža situacija“, koji je ranije služio kao kontrolni objekat za čuvara na ulazu u kompleks.***

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno-skladišnog objekta na lokaciji potočje Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- *indeks zauzetosti iznosi 0,30, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost objekata, postojeći objekat iznosi 309,00m² + + novoplanirani poslovno-skladišni objekat 668,84 m², što ukupno iznosi BRGP 977,84m²)*
- *indeks izgrađenosti 0,32, (ostvarena - projektovana BRGP - postojeći objekat iznosi 309,00 m² + novoplanirani poslovno-skladišni objekat 742,71 m² – što znači da ukupna BRGP etaža iznosi 1051,71 m²)*
- *spratnost novoplaniranog poslovno-skladišnog objekta je P+1*
- *maksimalna visina sljemena sjevernog dijela objekta je 8,20 m (spratnosti P+1), južnog dijela je 6,20 m (spratnosti P)*

Objekat je spratnosti P+1, slobodnostojeći u funkcionalnom i oblikovnom smislu.

Od susjedne k. p. 395 KO Kličevo, objekat je udaljen 6,20 m.

Sastoji se od sjevernog i južnog bloka. Sjeverni ima visoko prizemlje i u manjem istočnom dijelu prizemlje +sprat, dok visina preostalog dijela prizemlja objekta služi kao radionica za sklapanje namještaja prilagođena visinom ovom procesu. Južni dio bloka je spratnosti P, namjenjen za skladištenje, prilagođen visinom za potrebe skladištenja gabaritne robe i materijala. Objektima se pristupa sa Ulice Rudarske, gdje je planiran dovoljan manipulativni prostor za prolazak mehanizacije, kamiona i automobila direktno u objekat, zajedno sa adekvatnim parking prostorom. Ukupna neto površina objekta iznosi 703,99 m², a ukupna bruto površina 742,71 m².

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno u dijelu koji se odnosi na :

3. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

„Objekat je funkcionalno je podijeljen u tri cjeline: skladišni prostor, prostor za sklapanje namještaja i administrativni dio, čime je omogućena jasna organizacija radnih procesa i efikasno funkcionisanje objekta. U sklopu projektovanog skladišnog prostora predviđena je ugradnja kрана nosivosti do 10 t. Projektovana spratnost objekta je P+1. Spratna visina prizemlja iznosi 3,50m, dok je na spratu 3,30m. Spratnu visinu skladišnog dijela hale čini zbir spratnih visina prizemlja i I sprata (6,80m) koja je ujedno i minimalna potrebna za normalno funkcionisanje skladišnog dijela uzevši u obzir kombinovanu upotrebu kрана (koji smanjuje svijetlu visinu prostorije za 1,21m tj. na 5,59m) i viljuškara koji sa utovarom ima ukupnu visinu od 5,5m.

Prizemlje obuhvata natkriveni ulaz, izložbeni prostor sa vertikalnim komunikacijama, skladišni prostor, prostor za sklapanje namještaja, čajnu kuhinju,

svlačionicu sa tušem i toaletom. Neto površina prizemlja iznosi 630,12 m², dok bruto površina iznosi 668,84 m².

Sprat je namijenjen administrativnim sadržajima i sastoji se od dvije kancelarije, toaleta i natkrivene terase. Neto površina sprata iznosi 54,50 m², dok bruto površina iznosi 73,87 m².

4. 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 krovim nosačima i stubovima koji se oslanjaju na temelje samce. Fasadne zidove čine sendvič paneli. Podrobniji opis konstrukcije biće dat u dijelu projekta "Konstrukcija".

Krovnna konstrukcija

Krovnna konstrukcija projektovana je kao dvovodni krov izveden na rešetkastoj čeličnoj konstrukciji. Kao završni krovni pokrivač predviđeni su krovni sendvič paneli, koji obezbjeđuju odgovarajuću toplotnu izolaciju i zaštitu objekta. Nagib krovnih ravni iznosi 5°, odnosno 8,35%, što omogućava efikasno odvođenje atmosferskih voda.

Spoljni zidovi

Fasadni zidovi su izvedeni od sendvič panela sa dvostruko profilisanim čeličnim limovima sa ispunom od poliizocijanurata (PIR). Debljina fasadnih sendvič panela iznosi 50 mm. Paneli su obostrano obloženi niskoprofilisanim trapezastim limom mikroprofilacije, pri čemu su predviđeni u dvije boje: **antracit siva (RAL 7016)** i **bež (RAL 1001)**, u skladu sa arhitektonskim rješenjem objekta. Fasadni spregovi obezbjeđuju prostornu stabilnost objekta i izrađeni su od toplovaljanih profila **L60×60×5 mm**, projektovanih tako da primaju isključivo silu zatezanja. Fasadni spregovi postavljeni su tako da zajedno sa krovim spregovima formiraju stabilan konstruktivni sistem koji u zajedničkom dejstvu prihvata i na temelje prenosi sva dejstva vjetrova i seizmičkih opterećenja koja djeluju na konstrukciju.

Novoprojektovanom objektu, kao i većem postojećem (manji postojeći objekat od 7m² je u fazi uklanja) pristupa se preko priključenja sa saobraćajnice Ulice Rudarske, koja upisana je u listu nepokretnosti broj 2504 – prepis KO Kličevo kao parcele br. 4293/1 površine 11563m² po načinu korišćenja ulica i 4293/2 površine 10m² po načinu korišćenja neplodno zemljište, potes Ulica Rudarska, od 21.07.2026. godine uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Kličevo, kao svojina države Crne Gore, a raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1.

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 – SMG - stanovanja malih gustina, mogu

da se grade komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Borisa Jeknića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, poslovno-skladišnog objekta, namijenjenog skladištenju i sklapanju namještaja, sa pratećim administrativnim sadržajima, na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -1784 od 17.12.2025. 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Borisa Jeknića iz Nikšića, projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2026. godine u 12:22:45 +02'00', za izgradnju novog objekta, poslovno-skladišnog objekta, namijenjenog skladištenju i sklapanju namještaja, sa pratećim administrativnim sadržajima na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 387, 388, 389 i 390 KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).



Glavni gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 Jeknić Boris, [redacted], Nikšić

1 x „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. [redacted], Nikšić

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a