



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 352

Nikšić, 17.07.2026. 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 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 „MONTEŽIV M&B“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2026. godine u 11:20:26+02'00 za izgradnju pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – platenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji Lugovi, na katastarskim parcelama broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru „**MONTEŽIV M&B“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2026. godine u 11:20:26+02'00 za izgradnju pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – platenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, u obuhvatu 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 – 1639/3 od 19.05.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-352 od 10.07.2026. godine, investitor „MONTEŽIV M&B“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – platenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina u obuhvatu 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 br. 07-350 – 1639/3 od 19.05.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

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 3000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Mišljenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: 06-333/26-922/16 od 13.02.2026. godine, u kojem obavještavaju slijedeće:

„U članu 7 stav 1 tačka 14 Zakona definisan je pomoćni objekat kao objekat u funkciji glavnog objekta ili u funkciji obavljanja pomoćnih aktivnosti investitora, a gradi se na istoj ili susjednoj urbanističkoj parceli ili lokaciji.

Nadalje, članom 73 istog Zakona propisano je da se uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata definišu planskim dokumentom, dok su članom 74 propisane vrste pomoćnih objekata.

Shodno tome pomoćnim objektima smatraju se:

- 1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta (garaže, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, bazeni, potporni zidovi, objekti za naplatu, pergole, info-pultovi, ostave i slični objekti koji nijesu u sklopu osnovnog objekta, spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 30,00 m<sup>2</sup>, bunari, ograde, plinski sistemi, gasne stanice i podstanice za atmosferske gasove i ugljen-dioksid namijenjene za industriju, medicinu i upotrebu u prehrani



ukupne zapremine punih i praznih prenosnih posuda pod pritiskom do 2m<sup>3</sup> za kriogene tečne gasove, odnosno do 0,6m<sup>3</sup> za komprimovane ili tečne gasove pod pritiskom, objekti u funkciji grijanja odnosno hlađenja, elektronske bežične pristupne tačke kratkog dometa i slični objekti)” i ističu:

“Pomoćni objekti su objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta, spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 30,00 m<sup>2</sup>. Objekti bruto površine veći od 30 m<sup>2</sup> po vrsti prevazilazi uslove koji karakterišu pomoćni objekat i prema odredbama Zakona o izgradnji objekata prelaze u kategoriju objekata iz člana 7 stav 1 tačka 8 za čiju izgradnju je potrebno podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.”

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 „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);

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilića, sastoji se od:

- kat. parcele broj 1384, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 564,00 m<sup>2</sup>, po kulturi livada 3. klase, površine 2718,00 m<sup>2</sup>, po kulturi njiva 2. klase, površine 646,00 m<sup>2</sup>,

upisana je u listu nepokretnosti broj 561 KO Straševina – prepis, kao svojina „MONTEŽIV M&B“ D.O.O. Nikšić, svojina u obimu prava 1/1, u e-registru Uprave za katastar, Područna jedinica Nikšić od 15.07.2026. godine;

- kat. parcele broj 1385/4, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 300,00 m<sup>2</sup>, po kulturi livada 3. klase, površine 290,00 m<sup>2</sup>, po kulturi njiva 2. klase, površine 136,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 1385/5, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 328,00 m<sup>2</sup>, po kulturi livada 3. klase, površine 420,00 m<sup>2</sup>, po kulturi njiva 2. klase, površine 200,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 1385/6, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 1000,00 m<sup>2</sup>, po kulturi livada 3. klase, površine 1459,00 m<sup>2</sup>, po kulturi njiva 2. klase, površine 366,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 1385/7, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 1160,00 m<sup>2</sup>, po kulturi njiva 3. klase, površine 61,00 m<sup>2</sup>,

upisana je u listu nepokretnosti broj 1205 KO Straševina – prepis, kao svojina „MONTEŽIV M&B“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, u e-registru Uprave za katastar, Područna jedinica Nikšić od



15.07.2026. godine. U "G" listu upisano je: UG. O PRODAJI PARC. 1385/4 LN. 380 KO STRAŠEVINA-MATKOVIĆ PREDRAG- „MONTEŽIV M-B„DOO.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-168 od 24.03.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilica, na lokaciji Lugovi, na katastarskim parcelama broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Gudeljska I (katastarska parcela broj 1408 KO Straševina), propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilica, na lokaciji Lugovi, na katastarskim parcelama broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Gudeljska I (katastarska parcela broj 1408 KO Straševina).

Katastarska parcela broj 1408 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja- javni putevi.

Shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata ("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 zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta, odlučio je da se lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilica, na lokaciji Lugovi, na katastarskim parcelama broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina."

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilica, na lokaciji Lugovi, na katastarskim parcelama broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, **priključiti preko jednog priključka, preko katastarske parcele broj 1385/7 KO Straševina na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Gudeljska I (katastarska parcela broj 1408 KO Straševina).**

U projektu prikazati mjesto i način priključka, tako da se priključak planira za mjerodavno vozilo dužine L=12m"

Dostavljeno je Mišljenje Ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj: 13-UP-236/26-5246/2 od 18.03.2026. godine u kojem je navedeno između ostalog uraditi glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o izgradnji postojenja za tečni naftni gas i o sukladuištavanju I pretakanju tečnog i naftnog gasa (Službeni list SFRJ br. 24/17 i 26/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plate za vatrogasna vozila u blizini objekata povećaoog rizika od požara (SL.list SRJ br. 8/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("SL. list SRJ br 30/91).

Dostavljen je Odgovor Uprave za vode Crne Gore, broj: UPI 02-319/26-125/3 od 08.07.2026. godine, kojim navode da za tu vrstu radova nijesu potrebni vodni uslovi.



Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se predmetne kat. parcele nalaze u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- ***Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 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.
- ***Predviđena namjena u zoni ispod 614 mnm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.***

## 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 614mnm, što je viisna preliiva 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 mnm 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 zaštitnih pojaseva. Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim.

Neizmjenjeni, prirodni pejzaž ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost. 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, rasadnik; 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 viskom 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 puta mora voditi računa o troškovima uređivanja zelenila.

*Na osnovu uvida u grafički dio Idejnog rješenja - priloženog geodetskog snimka - KATASTARSKO - TOPOGRAFSKA PODLOGA (broj priloga 1), urađena od srane firme "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić i SITUACIJA sa parternim uređenjem (broj priloga 3) ustanovljeno daje situacija na terenu u okviru plavnog područja, kao i da se predviđena izgradnja četiri objekt) - platenika za uzgoj tovnih pilića na dijelu lokacije koja je na prosječnoj apsolutnoj visini od 613,20 mnm, dok je apsolutna visina prizemlja / ploča na tlu svih objekata planirana na koti 614,00 mnm.*

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

Pomoćni objekti se mogu postavljati odnosno graditi i ako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).



Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.

Pomoćni objekat može se graditi i uz garnice urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke, odnosno katastarske parcele.

Pomoćni objekat tipa 1 i 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Nije dozvoljeno postavljanje odnosno gardenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Ostave i garaže su pomoćni objekti tip 1 na osnovu člana 2, stav 1 Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 1- ostave u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji potes Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 1384 (3928,00 m<sup>2</sup>), 1385/4 (729,00 m<sup>2</sup>), 1385/5 (948,00 m<sup>2</sup>), 1385/6 (2825,00 m<sup>2</sup>) i 1385/7 (1221,00 m<sup>2</sup>) KO Straševina iznosi 9651,00 m<sup>2</sup>.*

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,29, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim pomoćnim objektima – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) iznosi 9,00 m<sup>2</sup>, uključujući i planirana (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilića iznosi 2799,68 m<sup>2</sup>, što iznosi ukupno 2808,68 m<sup>2</sup>.

- indeks izgrađenosti 0,29, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) iznosi 9,00 m<sup>2</sup> uključujući i BRGP planiranih objekata (četiri objekta) - plastenikaza uzgoj tovnih pilića iznosi 2799,68 m<sup>2</sup>, što iznosi ukupno BRGP 2808,68 m<sup>2</sup>)

- spratnost pomoćnog objekta – gasne stanice je P.

*Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilića ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine i Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.*



Prema tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja, a u dijelu 4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE je navedeno

Pomoćni objekat se sastoji iz segmenata: -

betonske ploče za postavljanje nadzemnih skladišnih rezorvoara za TNG; - - -

betonskih stopa za za ankerisanje nosača za spojni cjevovod niskog i visokog pritiska;

isparivačko redukciona stanica za TNG

BRGP 9 m<sup>2</sup>;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MONTEŽIV M&B“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilica, na lokaciji Lugovi, na katastarskim parcelama broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina u obuhvatu 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 br. 07-350 – 1639/3 od 19.05.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „MONTEŽIV M&B“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2026. godine u 11:20:26+02'00 za izgradnju pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilica, na lokaciji Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, u obuhvatu 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:** Predmetna saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2026. godine u 11:20:26+02'00 za izgradnju pomoćnog objekta – gasne stanice – za potrebe poljoprivrednih objekata (četiri objekta) – plastenika za uzgoj tovnih pilića odnosi se isključivo samo na predmetni pomoćni objekat gasnu stanicu, BRGP 9 m<sup>2</sup>.

NAPOMENA: Projektну 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:**

- 1x „MONTEŽIV M&B“ D.O.O. Nikšić, [redacted]
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić, [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove, OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a