



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-500/2

Nikšić, 08.12.2025.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 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 „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2025. godine u 13:46:17+01'00', za izgradnju poljoprivrednih objekata (četiri objekta) - platenika za uzgoj tovnih pilića na lokaciji potes Lugovi, na katastarskim parcelama broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2025. godine u 13:46:17+01'00', za izgradnju poljoprivrednih objekata (četiri objekta) - platenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji potes Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, 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 07-350 -1124 od 24.09.2025. godine .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-500 od 11.11.2025. godine, investitor „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednih objekata - platenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji potes Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350- 1124 od 24.09.2025.

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 3000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje poljoprivrednih objekata projektovano od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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);

Kat. parcele broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina za izgradnju poljoprivrednih objekata – plastenika za uzgoj tovnih pilića nalaze se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poljoprivrednih objekata (četiri objekta) - plastenika za uzgoj površinskih površina sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1384, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 2718,00 m², po kulturi njiva 2. klase, površine 646,00 m², po kulturi njiva 3. klase, površine 564,00 m²

upisana u listu nepokretnosti 561 KO Straševina -prepis, potes Lugovi, od 18.11.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao susvojina Bošković Dragoljuba, Radojković Slavka, Bošković Slavoljuba, Bošković Stanice i Bošković Veselina, u obimu prava po 1/5, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- katastarske parcele broj 1385/4, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 300,00 m², po kulturi livada 3. klase, površine 293,00 m², po kulturi njiva 2. klase, površine 136,00 m²
 - katastarske parcele broj 1385/5, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 420,00 m², po kulturi njiva 2. klase, površine 200,00 m², po kulturi njiva 3. klase, površine 328,00 m²
 - katastarske parcele broj 1385/6, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 1459,00 m², po kulturi njiva 3. klase, površine 1000,00 m², po kulturi njiva 2. klase, površine 366,00 m²
 - katastarske parcele broj 1385/7, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 1160,00 m², po kulturi njiva 3. klase, površine 61,00 m²
- upisana u listu nepokretnosti 1205 KO Straševina -prepis, potes Lugovi, od 10.11.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

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 pribaviti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o uvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnosti ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu).

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1144 od 01.10.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnju poljoprivrednih objekata- objekata za uzgoj - tov pilića na katastarskim parcelama broj 1382/2 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1408 KO Straševina navedeno je :

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji poljoprivrednih objekata – objekata za uzgoj -tov pilića na katastarskim parcelama broj 1382/2, 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1408 KO Straševina.

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

-Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije za radove na izgradnji poljoprivrednih objekata- objekata za uzgoj -tov pilića , na katastarskim parcelama broj 1382/2, 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, **planirati preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1408 KO Straševina .**

U projektu prikazati način i mjesto priključka".

Dostavljena je Izjava ovlaštene geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić iz novembra 2025. godine, kojom izjavljuje da predmetne katastarske parcele broj 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 čine lokaciju za izgradnju poljoprivrednog objekta koja je povezana preko prilaznog puta na katarskoj parceli broj 1408 KO Straševina u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, način korišćenja – javni putevi.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-522 od 01.10.2025.godine „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić iz Nikšića, u kojem se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju poljoprivrednih objekata- objekata za uzgoj - tov pilića na katastarskim parcelama broj 1382/2 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.

Kako se predmetna parcela nalazi u zoni plavnom pdoručju gradnja je ograničena visinskom kotom preliva akumulacije Vrtac od 614 mnv.

- Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta. Projektna dokumentacija treba da definiše:

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

- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjivanje 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.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. od 01.10.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje poljoprivrednih objekata- objekata za uzgoj - tov pilića na katastarskim parcelama broj 1382/2 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, na lokaciji Lugovi, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, a u dilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350 -1124 od 24.09.2025. godine .

Nosilac projekta je u obavezi da se izjasni o kapacitetu mjesta za uzgoj živine (proizvodnja brojlera, kokoški i ćurki) površini objekata i slično 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.

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni su poljoprivredne površine – obradivo zemljište(PO) i zelene površine specijalne namjene -zeleni zaštitni pojasevi (ZP),u okviru zone – plavnog područja.

Pravila parcelacije

Lokaciju na kojoj je predviđena izgradnja predmetnih objekata čine katastarske parcele broj 1382/2, 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, čija je namjena poljoprivredne površine – obradivo zemljište(PO).

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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.

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DEJSTVA VODA

Poplave. Sadašnje stanje, čija promjena se ne očekuje do kraja planskog perioda, se odlikuje periodičnim plavljenjem predmetnog područja do kote 614mm, što je 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 mm je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) morsa 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 zaštitnim pojasevima je dozvoljeno formiranje park šuma izletišta i rekreativnim površina. Ovoj kategoriji pripadaju zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki elemenat koji se ne bi smio uništavati. Ove površine imaju važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održavanje mikroklimatskih uslova.Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozija i bujica.Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija i podizanje novih zaštitinih pojaseva.Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednosti. Pri ovome treba imatu 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 aspect i sl.). Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno -higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, propreda, orezivanje, podkresivanje , krčenje I td),
- konverzija tj. prevođenje u viši sastojinski oblik,
- dopuna zelenog fonda autohtonom florom I introdukcija drugih flornih elemenata,
- koristite standardne sadnice sa busenom, rasadni;ki dobro odnjegovanje i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina,
- rekultivaciju devastiranih površina vršoti 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 putas mora voditi računa o troškovima uređivanja zelenila.

Dostavljena je izjava ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića, pod brojem OV 17602/2025 od 02.12.2025. godine, vezana za građenje poljoprivrednog objekta namijenjenog uza uzgoj – tov pilića na koti ispod 614,00 mnv., kojom izjavljuje da investitor „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić iz Nikšića preuzima svu odgovornost vezano za eventualnu štetu nastalu uticajem visokih voda koju čine katastarske parcele broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, na kojoj se planira građenje poljoprivrednih objekata namijenjenih za uzgoj – tov pilića.

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

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poljoprivrednih objekata - plastenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji poto Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 1384 (3928,00 m²), 1385/4 (729,00 m²), 1385/5 (948,00 m²), 1385/6 (2825,00 m²) i 1385/7 (1221,00 m²) KO Straševina je 9651,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poljoprivrednih objekata (četiri objekta) - plastenika za uzgoj tovnih pilića, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,29, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim objektima (četiri objekta) - plastenikama za uzgoj tovnih pilića iznosi 2799,68 m²)
- indeks izgrađenosti 0,29, (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata (četiri objekta) - plastenikaza uzgoj tovnih pilića iznosi 2799,68 m²)
- spratnost je P.

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekti (poljoprivredni objekti - 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.

Uvidom u dostavljeni grafički i tekstualni dio idejnog rješenja projektovanog od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2025. godine u 13:46:17+01'00', utvrđeno je a i u tehničkom opisu u dijelu 2. LOKACIJA je navedeno:

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

Projektom je predviđena izgradnja na dijelu lokacije koja je na prosječnoj apsolutnoj visini od 613,20 mm dok je apsolutna visina prizemlja / ploča na tlu svih objekata planirana na koti 614,00 mm, za šta je Investitor / vlasnik saglasan i preuzima svu odgovornost za eventualnu štetu nastalu uticajem visokih voda (Izjava ovjerena kod Notara – prilog).

Na osnovu uvida u grafički dio Idejnog rješenja - priloženog geodetskog snimka – KATASTARSKO - TOPOGRAFSKA PODLOGA (broj priloga 1), urađena od strane 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 na dijelu lokacije koja je na prosječnoj apsolutnoj visini od 613,20 mm, dok je apsolutna visina prizemlja / ploča na tlu svih objekata planirana na koti 614,00 mm.

Kota prizemlja, tj. gotovo uređenog terena, nasipanjem i završnom obradom podiže se sa njene visine 613,20 mm apsolutnu kota na (kota gotovog poda planiranog objekta) +614.00 (apsolutna kota prizemlja). U grafičkom dijelu idejnog rješenja u tehničkoj dokumentaciji je ucrtana visinsku kotu prizemlja iznad 614mmv – presjek A-A, B-B i C-C (broj priloga 7,8 i 9).

Preporučuje se projektantu glavnog projekta, kao i revidentu da obrate pažnju na činjenicu da je u urbanističko- tehničkim uslovima naglašeno da se parcela nalazi u zoni plavnog područja, zbog čega gradnja objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja 614,0 m nadmorske visine, tj. da kota prizemlja objekata mora biti višija od navedene kote.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednih objekata - plastenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji potes Lugovi na katastarskim parcelama broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 –1124 od 24.09.2025. godine.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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.

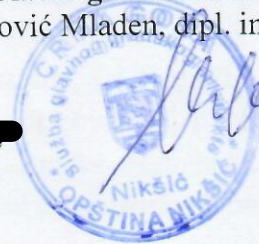
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2025. godine u 13:46:17+01'00', za izgradnju poljoprivrednih objekata (četiri objekta) - plastenika za uzgoj tovnih pilića, na lokaciji potes Lugovi, koju čine katastarske parcele broj 1384, 1385/4, 1385/5, 1385/6 i 1385/7 KO Straševina, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну документацију raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, , u roku od 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x „MONTEŽIV MB“ DOO Nikšić [redacted]
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ d.o.o. Nikšić [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta i
- 1 x a/a