



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 446

Nikšić, 31.08.2026. 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, 92/25, 160/25, 114/26), 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 Mićanović Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.08.2026. godine u 08:10:46 +02'00', za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3, za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na katastarskoj parceli broj 1352/12 KO Kočani, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“- opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Mićanović Milošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „BUILDING BIRO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.08.2026. godine u 08:10:46 +02'00', za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3, za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani, 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 – 890/1 od 12.09.2025. 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: 20-361-446 od 26.08.2026. godine, investitor Mićanović Miloš iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta –tip 3, za skladištenje poljoprivrednih proizvodana, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani, u obuhvatu 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 – 890/1 od 12.09.2025. 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 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 „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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);

Predmetna parcela se nalazi 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 – tip 3, za skladište poljoprivrednih proizvoda, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1352/12 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase površine 329,00 m², upisana je u listu nepokretnosti broj 952 KO Kočani, potes Kočani, kao

svojina Mićanović Miloša, u obimu prava 1/1 po evidenciji u e-katastarsa Uprave za nekretnine PJ Nikšić, sa upisom u G liitu LN u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava: Pravo službenosti STVARNA SLUŽBENOST PROLAZA U NAJŠIREM MOGUĆEM OBIMU PREKO KAT.PARCELE 1352/12 LIVADA 5.KLASE P=329 m² (POSLUŽNO DOBRO) U KORIST KAT.PARCELE 1352/9 LIVADA 5.KLASE P=301M2 (POVLASNO DOBRO) UZZ 123/2024 OD 29.05.2024. GODINE NOTAR PEROVIĆ MARINKO.

Mićanović Miloš je vlasnik i k.p. 1352/8, upisana u L.N. broj 949 KO Kočani, površine 605,00 m², sa upisanom porodična stambenom zgradom, površine 105,00 m².

Dostavljeni su saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-1096/2025 od 22.06.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog - pomoćnog objekta tip 3 - za smještaj poljoprivredne mehanizacije, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani na opštinski put- ulicu u naselju Ul. Jezerski put I, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za radove na izgradnji novog – pomoćnog objekta tip 3 – skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani, se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24), pored opštinskog puta-ulicu u naselju Ul. Jezerski put I.

Lokacija je saobraćajno povezana sa ulicom Jezerski put I preko katastarskih parcela broj 1352/8 i 1352/11 KO Kočani, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa 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 zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 1352/8 KO Kočani, upisana je u LN 897, u svojini Mićanović Miloša u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 1352/11 KO Kočani, upisana je u LN 897, u svojini Đurović Ljuba u obimu prava 1/1, način korišćenja- nekategorisani putevi, sa upisanim pravom službenosti: Upis prava službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele 1352/8 UZZ br. 410/16 od 17.06.2016.

Ulica Jezerski put I (na katastarskoj parceli broj 1349 KO Kočani upisan je u LN 86, kao svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 149. 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: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog pomoćnog objekta tip 3 – skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani, **planirati preko katastarske parcele broj 1352/8 KO Kočani, na prilazni put na katastarskoj pareli broj 1352/11 KO Kočani**

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-490 od 19.09.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta tip 3 – skladištenje

poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. 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 ispunjvanje 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 upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

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

Dostavljena je Saglasnost Todorović Mladena, broj OV 1851/20024 od 29.05.2024. godine ovjerena od strane notara Marinka Perovića iz Nikšića, kojom je saglasan da Ostojić Vesna može graditi objekat na parceli 1352/12 na udaljenosti manjoj od 3 m od njegove parcele.

Ova saglasnost važi i u slučaju da katastarska parcela 1352/12 promjeni vlasnika.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta „NAVSTAR 7“ d.o.o. iz Nikšića od 16.02.2026. godine, kojom izjavljuje da predmetna katastarska parcela 1352/12 KO Kočani čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 1352/11 po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Đurović Ivanke upisane u LN br. 897 KO Kočani u kojem je dato pravo službenosti u najširem obimu za katastarsku parcelu 1352/8 koja je u vlasništvu Mićanović Miloša i koja je upisana u LN broj 949 KO Kočani.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 19.09.2025. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje pomoćnog objekta – tip 3 - skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP - GUR-a Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350 – 890 od 12.09.2025. godine izdatih na ime investitora Mićanović Miloša, obavještavamo vas sledeće :

„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 pomoćnog objekta – pomoćnog objekta tip 3 - skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a 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) i 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 i sl.

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

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, kapacitetu objekta 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.“

Dostavljeno je mišljenje Ministarstava prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj :06-333/25-3880/193 od 29.12.2025.godine u vezi sa dobijanjem odobrenja za pomoćni objekat, tipa 3 ekonomski-poljoprivredni objekti -površine 90,00 m² i da li je ograničena maksimalna kvadratura navedene vrste pomoćnog objekta u kojem se navodi:

Naime, članom 74 stav 1 tačka 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.19/25 i 92/25) propisano je da se pomoćnim objektima, između ostalog, smatraju i ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda na gazdinstvu, plastenici i drugi slični objekti).

Dalje, članom 2 stav 1 alineja 3 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ br. 001/14 od 14.01.2014, 022/16 od 18.05.2016, 045/20 od 28.12.2020) takođe su propisani ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

Članom 3 iste Odluke propisano je da na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3, a više pomoćnih objekata tipa 2, 4 i 5.

Takođe, članom 6 navedene Odluke utvrđeno je i da pomoćni objekti tipa 1 i 3 mogu biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnost S (suteran), kao i da je maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu 2,60 m.

Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou idejnog rješenja, što je takođe utvrđeno navedenom odlukom.

Shodno navedenim odredbama proizilazi da nije ograničena kvadratura za pomoćne objekte tipa 3 – ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu, da je na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli moguće postaviti samo jedan pomoćni objekat tipa 3, da je maksimalna svijetla visina prostora u pomoćnom objektu 2,60 m. kao i da se tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje na nivou idejnog rješenja.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se kat. parcela broj 1352/12 KO Kočani nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je SMG-

stanovanje manjih gustina sa defisanim 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).

Na osnovu člana 74 Zakona o izgradnji objekta (Sl. list CG“ br. 19/25, 92/25, 160/25, 114/26) pomoćnim objektima smatraju se:

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 30m², 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 2m³ za kriogene tečne gasove, odnosno do 0,6m³ za komprimovane ili tečne gasove pod pritiskom, objekti u funkciji grijanja odnosno hlađenja, elektronske bežične pristupne tačke kratkog dometa i slični objekti);

2) pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;

3) ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu ((objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, **objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa**, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda na gazdinstvu, plastenici i drugi slični objekti).

4) pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info -pultovi, prostori za prezentacije) spratnost jedan nadzemne etaže i bruto površine do 50m²;

5) pomoćni objekti uređenja javnih zelenih površina odnosno terena (ograde, bunari, fontane , česme, urbani mobilijar, pergola, objekti osvjjetljenje, urbane baste, bazeni, nadstrešnice, potporni zidovi i slični objekti).

Bliže uslove, način postavljanja i uklanjanja pomoćnih objekata iz stava 1 ovog člana propisuje skupština jedinice lokalne samouprave uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Pomoćni objekti – objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i alata, su pomoćni objekti koji se svrstavaju u tip 3- ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu, na osnovu člana 2 stav 1, alineja 3, Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3, a više pomoćnih objekata tipa 2,4 i 5.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Niksic («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 Niksic («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 građenje 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog objekta pomoćnog objekta –tip 3, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, je 329,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 3, skladište poljoprivrednih proizvoda u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,24, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 3, skladišta poljoprivrednih proizvoda, iznosi 81,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,24, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta, – tip 3, skladišta poljoprivrednih proizvoda, iznosi 81,00 m²)
- spratnost planiranog pomoćnog objekta – tip 1- skladišta poljoprivrednih proizvoda je P.
- svijetla visina 2,60 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mićanović Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3, za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na katastarskoj parceli broj 1352/12 KO Kočani, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (»Sl. list CG«-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 890/1 od 12.09.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbaniz 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, 92/25, 160/25 I 114/26), 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 Milić Goranu iz Nikšića na idejno rješenje projektovano od strane BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.08.2026. godine u 08:10:46 +02'00', za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3, za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1352/12 KO Kočani, 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: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 15 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26).



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

DOSTAVLJENO:

- 1 x Mićanović Miloš, [redacted]
- 1 x „BUILDING BIRO“ D.O.O. [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a