



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-533

Nikšić, 21.10.2026. 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, člana 25 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 Mučalica Kose iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.10.2026. godine u 12:23:21+02'00`, za izgradnju pomoćnog objekta - tip 3, objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes potes Papratni brijeg, na katastarskim parcelama broj 296/1, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Mučalica Kosi iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.10.2026. godine u 12:23:21+02'00`, za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3, namjene - objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes Papratni brijeg, koju čine katastarske parcele broj 296/1, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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. 07-350–808 od 05.08.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opština Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-533 od 16.10.2026. godine, investitor Kosa Mučalica iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3, namjene - objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes Papratni brijeg, koju čine katastarske parcele broj 296/1, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, u obuhvatu 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 - 808 od 05.08.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
- 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

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 obaveznu usklađenost 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 „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 296/1, 296/3, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, potes Papratni brijeg, 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, objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, sastoji se od:

- kat. parcele broj 296/1 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod zgradom površine 58,00 m², po kultuzri pašnjak 6. klase površine 1808,00 m², dvorište površine 500,00 m²

kat. parcele broj 297 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi šume 5. klase, površine 3828,00 m²

- kat. parcele broj 298 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi pašnjak 6. klase, površine 11524,00 m²
- kat. parcele broj 299/1 koju čini prema načinu korišćenja: nekategorisani putevi, površine 1059,00 m²
- kat. parcele broj 300 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi pašnjak 6. klase, površine 7516,00 m²
- kat. parcele broj 301 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi livada 7. klase, površine 13529,00 m²
- kat. parcele broj 302 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi šume 5. klase, površine 8919,00 m² upisane su u listu nepokretnosti broj 283 KOŠipačno II - prepis, potes Papratni brijeg, od 20.10.2026. godine uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Spasoja Minića, u obimu prava 1/1, sa opisom prava za k.p. broj 296/3: Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije POKRETANJE POSTUPKA POTPUNE EKSPROPRIJACIJE NEPOKRETNOSTI, U KORIST DRŽAVE CRNE GORE - PODGORICA MAT.BR. 02010666 , VLADE CRNE GORE - PODGORICA MAT.BR. 02010658 - UPRAVE ZA SAOBRAĆAJ CRNE GORE PODGORICA, U CILJU REALIZACIJE REKONSTRUKCIJE MAGISTRALNOG PUTA M-3 ŠĆEPAN POLJE - NIKŠIĆ, DIONICA ZABORJE - JASENOVO POLJE U KO ŠIPAČNO II, KOJI SE NALAZI NA TERITORIJI OPŠTINE NIKŠIĆ.

Po LN broj 283 KOŠipačno II - prepis

- kat. parcele broj 296/3 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište po kulturi pašnjak 6. klase, površine 237,00 m²

je svojina Spasoja Minića, u obimu prava 1/1, sa opisom prava za k.p. broj 296/3: Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije POKRETANJE POSTUPKA POTPUNE EKSPROPRIJACIJE NEPOKRETNOSTI, U KORIST DRŽAVE CRNE GORE - PODGORICA MAT.BR. 02010666 , VLADE CRNE GORE - PODGORICA MAT.BR. 02010658 - UPRAVE ZA SAOBRAĆAJ CRNE GORE PODGORICA, U CILJU REALIZACIJE REKONSTRUKCIJE MAGISTRALNOG PUTA M-3 ŠĆEPAN POLJE - NIKŠIĆ, DIONICA ZABORJE - JASENOVO POLJE U KO ŠIPAČNO II, KOJI SE NALAZI NA TERITORIJI OPŠTINE NIKŠIĆ.

Dostavljena je Saglasnost Minić Spasoja, broj OV 13276/2026, ovjerena 05.10.2026. godine od strane notara Marković Ljubiše sa sjedištem u Nikšiću, kojom je saglasan da Mučalica Kosa može graditi pomoćni objekat na parceli koja je upisana u Listu nepokretnosti 283 KO Šipačno II a čiji je on vlasnik.

U pojašnjenju saobraćajno- tehničkih uslova Uprave za saobraćaj Crne Gore broj 03/01-11579/2 od 14.10.2026. godine, između ostalog, navedeno je: "Na predmetnoj lokaciji postoji priključak na magistralni put M-3 dionica Plužine – Jasenovo Polje.

Priključak na magistralni put koristi osnovni objekat-vikend kuća.

Za izgradnju pomoćnog objekta-objekat za skladištenje poljoprivrednih proizvoda na katastarskim parcelama br. 297 i 301 KO Šipačno II treba da se koristi postojeći priključak.

Shodno navedenom nema potrebe za izgradnjom novog priključka a samim tim ni za propisivanje saobraćajno-tehničkih uslova i izradom dokumentacije – faza saobraćaja (priključak na magistralni put)."

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-406 od 08.08.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3, namjene - objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes Papratni brijeg, koju čine katastarske parcele broj 296/1, 296/3, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

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 snabijevanja 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 revizije Glavnog projekta revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 08.08.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje pomoćnog objekta – tip 3, namjene - objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes Papratni brijeg, koju čine katastarske parcele broj 296/1, 296/3, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, u obuhvatu 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 07-350-808 od 05.08.2025. godine izdatih na ime investitora Kose Mučalice 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 pomoćnog objekta – tip 3, namjene - objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes Papratni brijeg, koju čine katastarske parcele broj 296/1, 296/3, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („Sl.list Crne Gore br. 72/24), ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta i sl.

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.

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, platenici 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 Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petojj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu poljoprivredne površine-drugo poljoprivredno zemljište (usitnjene parcele) i ostale prirodne površine-parking, krš i kamenjar.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.

- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.*
- *Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.*
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- *Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.*
- *Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i ne kategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;*
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
 - Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,
 - Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,
 - Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.
 - Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
 - Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
 - Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 % od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
 - Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

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 30 m², 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 50 m²;

5) pomoćni objekti uređenja javnih zelenih površina odnosno terena (ograde, bunari, fontane , česme, urbani mobilijar, pergola, objekti osvjetljenje, 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, 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.

Površina lokacije koju čine katastarske parcele broj 296/1, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, a na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta-tip 3 – skladištenje poljoprivrednih proizvoda iznosi 48741,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta-tip3, objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,0018, (ostvorena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 3, namjene - objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda je 30,00 m² + uključujući i postojeći objekat na k.p. 296/1 Šipačno II, - zgrada za odmor - vikendica, a koji je površine koja iznosi ukupno 58,00 m², što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 88,00 m²)

- indeks izgrađenosti 0,0029, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 3, namjene - objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda je 30,00 m² + uključujući i BRGP postojećeg objekta na k.p. 296/1 Šipačno II, - zgrada za odmor - vikendica, a koji je BRGP - koja iznosi ukupno 116,00 m², sa spratnošću P+Pk, što iznosi ukupna BRGP svih objekata postojećeg i planiranog - ukupno 146,00 m²)

- spratnost planiranog pomoćnog objekta – tip 3 je P.

- svijetla visina 2,45 m

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kose Mučalice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje, za izgradnju pomoćnog objekta – tip 3, objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes potes Papratni brijeg, na katastarskim parcelama broj 296/1, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, u obuhvatu 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 - 808 od 05.08.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

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

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Kosi Mučalici iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.10.2026. godine u 12:23:21+02'00', za izgradnju pomoćnog objekta - tip 3, objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, na lokaciji potes potes Papratni brijeg, na katastarskim parcelama broj 296/1, 297, 298, 299/1, 300, 301 i 302 KO Šipačno II, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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, 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 084/26, 090/26, 108/26, 110/26), 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), a preko ove službe.

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



DOSTAVLJENO:

- 1x Kosa Mučalica, [REDACTED]
- 1 X „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a