



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-357

Nikšić, 24.07.2026. 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 „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane DOO „KAT“ Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.07.2026. godine u 11:46+02:00 za izgradnju poslovno-skladišnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opštine Nikšić („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), u zahvatu 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 **„VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane DOO „KAT“ Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.07.2026. godine u 11:46+02:00, za izgradnju poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), u zahvatu 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 - 240 od 24.03.2026. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i stambene poslove.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-357 od 15.06.2026. godine, investitor „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 -240 od 24.03.2026. godine, od strane Sekretarijata za uređenje prostora istambene poslove.

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- urbanističko-tehničkim uslovima, 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);

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 5 ovog zakona.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da 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.

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 DOO „KAT“ 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-tehničkim uslovima, 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 DUP-a “Rastoci 1” („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine sastoji se od:

- kat. parcele 120/37, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 138m² i kanali, površine 34,00 m²
- kat. parcele 120/38, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 386m² i kanali, površine 53,00 m²;
- kat. parcele 120/39, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 377,00 m² i kanali, površine 48,00 m²,

sve upisane u listu nepokretnosti 4370 KO Nikšić-prepis, potes Rastoci, kao svojina „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića, u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja, a uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 22.07.2026.godine;

- kat. parcele 120/41, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase površine 72,00 m²

upisane u listu nepokretnosti 3069 KO Nikšić – prepis, potes Rastoci, kao svojina „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića, u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 22.07.2026.godine

U saobraćajno-tehničkim uslovima broj 09-340-328 od 18.05.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10), navodi se:

„Da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om „Rastoci 1“, a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Urbanističko- tehničkih uslova UP/Io br.07-350-240 od 24.03.2026. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.“

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj UP/Io broj:09-327-150 od 21.04.2026.godine, kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine, investitora „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10), gdje se na osnovu člana 114, 115 i 117 stav 2 Zakona o vodama („Sl. list CG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/11, 20/15, 40/16 i 37/17), propisuje:

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

Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br.056/19);
- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.“

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 16.04.2026. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine, investitora „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10), u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-240 od 24.03.2026. godine izdatih na ime investitora „VIKING KOMP“ DOO Nikšić 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 izgradnji novog poslovno-skladišnog objekta u svrhu trgovine, na katastarskoj parceli broj 120/4 i 120/8 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a Rastoci, ovaj Sekretarijat 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 („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 Crnogorski elektroprenosni sistem AD – CGES Podgorica, gdje se navodi da je u okviru prvobitnih katastarskih parcela, br. 120/4 i 120/8 KO Nikšić na lokaciji potes Rastoci, od kojih su parcelacijom nastale kat. parcele 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10), gdje se navodi:

„Poštovani,

„VIKING KOMP“ d.o.o. Nikšić se dopisom broj 3094/2026 od 28.05.2026.godine obratio CGES-u zahtjevom za davanje mišljenja o statusu dalekovoda 110kV koji prolazi preko djelova urbanističkih parcela UP8 i UP9 kao i urbanističkih parcela UP10, UP11, UP12 i UP13 u okviru urbanističkog bloka UB4 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“. Prema podacima iz izdatih UT uslova broj 07-350-240 navedene urbanističke parcele čine katastarske parcele 120/4 i 120/8 KO Nikšić i preko njih prolazi 110kV kablovski elektro vod (tačka 6 izdatih UT uslova). U skladu sa vašim zahtjevom a nakon pregleda tehničke dokumentacije CGES-a obavještavamo Vas sledeće:

- Navedenim područjem kojem pripadaju i katastarske parcele 120/4 i 120/8 je bio izgrađen dalekovod 110kV Nikšić - Bileća (izgrađen i u pogon pušten 1956.godine)
- Zbog razvoja grada i velikog broja izgrađenih objekata u kasnijem periodu bila je ugrožena pogonska sigurnost dalekovoda kao i objekata izgrađenih u njegovoj blizini. Sve sprovedene analize CGES-a su pokazale da je potrebno izvršiti njegovo izmještanje. Izmještanje je izvršeno

- od postojeće TS 110/35kV Nikšić do stuba 160 neposredno iznad naselja Grebice u periodu 2014-2016.godine. Navedene parcele (120/4 i 120/8 KO Nikšić) za koje tražite mišljenje CGES-a se nalaze u zoni izmještene dionice dalekovoda 110kV Nikšić - Bileća.
- Dionica dalekovoda 110kV koja je izmještena zbog pogonske sigurnosti kako dalekovoda tako i izgrađenih objekata je demontirana (demontirani stubovi i kompletna ostala oprema dalekovoda) i ista uklonjena sa lokacije.

U skladu sa naprijed navedenim obavještavamo Vas da na katastarskim parcelama broj 120/4 i 120/8 KO Nikšić za koje su Vam izdati UT uslovi za izgradnju objekata u svrhu trgovine CGES nema objekata i podzemnih instalacija.

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 24/10), utvrđeno je da se katastarske parcele broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, nalaze u **III (trećoj) građevinskoj zoni**, predviđena namjena površina u ovoj zoni je **SMG-stanovanje malih gustina**, a dio parcela pripada Izmjeni i dopuni Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24) sa namjenom površine **ZP- zeleni zaštitni pojas** sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Urbanistički pokazatelji za parcele:

Maksimalni indeks izgrađenosti

- individualno stanovanje: 1,00
- kolektivno stanovanje: 1,60
- poslovanje: 1,00

Maksimalni indeks zauzetosti

- individualno stanovanje: 0,40
- kolektivno stanovanje: 0,50
- poslovanje: 0,40

Maksimalna spratnost objekata

- individualno stanovanje: Po+P+1+Pk (Podrum + Prizemlje + 1 Sprat + Potkrovlje)
- kolektivno stanovanje: S+VP+3+Pk (Suteren + Visoko Prizemlje + 3 Sprata + Potkrovlje)
- poslovanje: S+VP+1 (Suteren + Visoko Prizemlje + 1 Sprat)

Minimalni broj parking mjesta

- individualno stanovanje: Obezbijediti na parceli
- kolektivno stanovanje: 1 pm/stanu (jedno parking mjesto po stambenoj jedinici)
- poslovanje: 1pm/80m² (jedno parking mjesto na svakih 80 kvadrata)

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

- Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama);
- **Bočna granica parcele: minimalno 3,0m ako je ulaz u objekat sa te bočne strane, odnosno minimalno 2,0m ako na toj strani nema ulaza;**
- **Bočni susjedni objekat: minimalno 4,0m ako barem jedan od objekata ima prozore/otvore na toj bočnoj fasadi. Optimalno rastojanje je polovina (1/2) visine višeg objekta;**
- **Zadnja granica parcele: Minimalno 3,0m od granice, a optimalno je da iznosi polovinu (1/2) visine samog objekta**

Visinska regulacija definisana je spratnošću za sve namjene objekata, gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3m za etažu.

U zavisnosti od namjene objekta i mogućnosti prostora, za planiranje kapaciteta parkirališta koristiti normative iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i to za:

- *stanovanje (na 1000m²).....15PM (lokalni uslovi min. 12, a max. 18PM)*
- *poslovanje (na 1000m²).....30PM (lokalni uslovi min. 10, a max. 40PM)*
- *trgovina (na 1000m²)..... 60PM (lokalni uslovi min. 10, a max. 40PM)*

Pristupni put

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5m.

Prema smjernicama PUP-a:

Zeleni zaštitni pojas (ZP) - Zaštitni pojasevi mogu biti isključivo sanitarno-higijenskog karaktera ili zeleni zaštitni pojasevi. Sanitarno-higijenski pojasevi sprečavaju negativan uticaj buke, aerozagađenja, dominantnih vjetrova i štite prostor 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 rekreativnih 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 održanje mikroklimatskih uslova. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije 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. Neizmijenjeni, 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.).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: stanovanje malih gustina (SMG) sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje malih gustina:

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).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine iznosi 1108m².

Lokaciju za izgradnju planiranog objekta čine urbanističke parcele UP12, UP11 i dio UP8, odnosno katastrske parcele koje formiraju navedene urbanističke parcele i to: 120/39, 120/38, 120/37 i 120/41 KO Nikšić

K.P. 120/39 P=425 m²

K.P. 120/38 P=439 m²

K.P. 120/37 P=172 m²

K.P. 120/41 P=72 m²

UKUPNO POVRŠINA LOKACIJE ZA IZGRADNJU 1108 m²

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opštine Nikšić („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), je u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

• ***indeks zauzetosti iznosi 0,34, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost objekta, iznosi BRGP 375,00m²)***

• ***indeks izgrađenosti 0,34, (ostvarena - projektovana BRGP etaža iznosi 375,00m²)***

• ***spratnost planiranog poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine je Su+Pr***

• površina urbanističke parcele UP11 je 439,00 m², UP12 je 425,00 m², a dijela urbanističke parcele UP8 je 244,00 m², blok UB54 - lokacija na kojoj se planira izgradnja poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine iznosi 1108m² i na tu površinu su računati urbanistički parametri.

• planirani broj parking mjesta je 11PM

Zeleni zaštitni pojas prema (odnosno koji je u zahvatu) Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) se nalazi van obuhvata navedenih urbanističkih parcela.

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.

Ovo je potrebno stoga što je u planskom dokumentu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), navedeno u namjeni površine za predmetnu parcelu koja je - stanovanje malih gustina (SMG), mogu da se grade komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu, poslovne i skladišne namjene, u svrsi trgovine. Spratnosti je Su+P, *gdje suteran ne ulazi u obračun vrijednosti urbanističkih parametara, unutar kojeg je planirano 8PM.* Bruto površina suterana iznosi 356,20 m², prizemlja 375,00 m². Ispostovana je udaljenost od granica parcele, kako od građevinske linije, tako i od susjednih parcela.

Ukoliko podrumaska etaža objekta služi za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuje javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

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

„FUNKCIJA OBJEKTA – NAMJENA I SADRŽAJ

Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama poslovno-skladišnog objekta u svrhu trgovine. Suteran je projektovan kao etaža u kojoj je obezbijeđen mirujući saobraćaj, tj. parkiranje automobile. Prizemlje je planirano kao primarna djelatnost, tačnije kao kombinacija poslovnog dijela i skladišnog dijela u svrhu trgovine. Poslovni dio zauzima manji dio prizemlja i predviđen je kao kancelarijski proctor sa pripadajućim toaletom. Skladišni dio zauzima dominantni dio prizemlja I zamišljen je za smještaj robe na paletama a sve u cilju lakšeg kako dopremanja tako i odpremanja robe (rad sa viljuškarom). I u skladišnom dijelu predviđen je toalet. Zona za prijem i izdavanje robe ostaju čiste a u cilju lakog manevrisanja sa namjenskim viljuškare. *Svijetla visina skladišnog dijela je 450 cm.*

Ukupan unutrašnji prostor je organizovan tako da predstavlja jedinstvenu cjelinu sa adekvatnom unutrašnjom obradom, prikladnom za ovu vrstu objekata.

OBLIKOVANJE

Dozvoljena minimalna udaljenost od susjednih parcela, zadati indeks izgrađenosti, oblik parcele i Projektni zadatak investitora su nedvosmisleno definisali vizuelne i funkcionalne izraze objekta, dispoziciju i primarne šeme kretanja. Takođe, topografske i geo-mehaničke osobine tla kao i slike okruženja su, bitno uticale na oblikovanje objekta. Jedan od primarnih pravaca u oblikovanju objekata je uklapanje savremenog arhitektonskog izraza sa ambijentalnim karakterom okruženja. Objekat je projektovan sa jasno riješenom koncepcijom razvijenom u horizontalnom i vertikalnom smislu. Gabariti

objekta, kao i njegov volumen, jasno odražavaju unutrašnju organizaciju prostora, odnosno pripadnost istim programskim grupama. Korišćenje različitih materijala za obradu fasada doprinosi tome da se objekat u cjelosti uklapa u svoje okruženje u koje, pri tom unosi nove arhitektonske slike i elemente.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem slijedi u potpunosti arhitektonsko funkcionalne zahtjeve sadržaja objekta. Glavni konstruktivni sistem suterena je skeletni sistem (kombinacija AB stubova i AB platana). Međuspratna konstrukcija je monolitna AB ploča. Temeljni dio objekta je armirano-betonski. Glavni konstruktivni sistem prizemlja tj. Poslovnog i skladišnog dijela objekta je čelični – čelični stubovi i čelična krovna rešetka. Krovnu konstrukciju čini kosa čelična konstrukcija, nagiba 8° i sa krovnim

termoizolacionim panelom kao pokrivačem, a sve u skladu sa projektom konstrukcije. Fasadni zidovi predviđeni od fasadnih termoizolacionih panela.“

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), predmetnoj lokaciji se pristupa preko katastarske parcele broj 120/4 KO Nikšić, na postojeću javnu saobraćajnicu Put pored Bistrice. Katastraska parcela br. 120/4 KO Nikšić je upisana u LN 4370-prepis kao livada 2. klase, površine 686m², potes Rastoci, u svojini „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića, u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 22.07.2026.godine.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opštine Nikšić („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-240 od 24.03.2026. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

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 DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10) i 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta, kao I da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, a ujedno 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 investitorima „VIKING KOMP“ DOO Nikšić iz Nikšića projektovano od strane DOO „KAT“ Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.07.2026. godine u 11:46+02:00 za izgradnju poslovno-skladišnog objekta u svrsi trgovine, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parcelama broj 120/37, 120/38, 120/39 i 120/41 KO Nikšić koje čine UP12, UP11 i dio UP8, u okviru urbanističkog bloka UB54, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ Opštine Nikšić („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 24/10), u zahvatu 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 84/26), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema (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 „VIKING KOMP“ DOO Nikšić, [redacted]

1 x DOO „KAT“ Nikšić, [redacted]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a