



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 410

Nikšić, 20.10.2025. 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 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 PEKARA „SVAKI DAN“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.10.2025. godine u 14:20:59 +02`00, za izgradnju novog objekta – hala, privrednog objekta – magacina, na lokaciji potes Međupuće, koju čine katastarska parcela broj 2167/1 KO Vir i dio katastarske parcele broj 2166 KO Vir, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **PEKARA „SVAKI DAN“ DOO iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.10.2025. godine u 14:20:59 +02`00, za izgradnju novog objekta, privrednog objekta, namjene magacin, na lokaciji potes Međupuće, koju čine katastarska parcela broj 2167/1 KO Vir i dio katastarske parcele broj 2166 KO Vir, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-196/1 od 31.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-410 od 30.09.2025. godine, investitor PEKARA „SVAKI DAN“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, privrednog objekta, namjene magacin, na lokaciji potes Međupuće, koju čine katastarska parcela broj 2167/1 KO Vir i dio katastarske parcele broj 2166 KO Vir, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke

razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-196/1 od 31.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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.

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 preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa 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;

- 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);

Kat. parcele broj 2167/1 i 2166 KO Vir nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokaciju na kojoj je planirana izgradnja objekta, sastoji se od:

- kat. parcelu broj 2166 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 2. klase, površine 845,00 m², sa upisanom stambeno-poslovnom zgradom – objekat broj 1, gabaritne površine 83,00m², poslovnom zgradom u privredi – objekat broj 2, gabaritne površine 195,00 m² i pomoćnom zgradom – objekat broj 3, gabaritne površine 28,00 m²;

- kat. parcelu broj 2167/1 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište uz zgrade, površine 799,00 m²,

po listu nepokretnosti 363 KO Vir - prepis, potes Medupuće, od 20.10.2025 09:28. godine, iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina PEKARA "SVAKI DAN" DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU HLEBA I PECIVA u obimu prava 1/1, sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima UPIS PRAVA HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ZAPAD BANKE AD PODGORICA.

U "G" listu lista nepokretnosti upisan je teret – Hipoteka u korist hipotekarnog povjerioca – Zapad banke AD Podgorica.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-980 od 22.11.2024. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 2167/1 i dio parcele 2166 KO Vir na opštinski put Duklo – Vidrovan, u kojima je navedeno:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 2167/1 i dio parcele 2166 KO Vir se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24), pored opštinskog puta Duklo – Vidrovan.

Put Duklo – Vidrovan (na katastarskoj parceli broj 2370 KO Vir upisan je u LN 63 KO Vir, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi)."

- Mjesto i način priključenja: "Kokacija za radove na izgradnji novog objekta, na katastarskoj parceli broj 2167/1 i dio parcele 2166 KO Vir, priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na opštinski put Duklo – Vidrovan".

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima izdato od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-439 od 11.11.2024. godine gdje je ocjenio da su potrebni vodni uslovio za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, na katastarskim parcelama broj 2167/1 i 2166 KO Vir, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrststu 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 snadbijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) kao 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); ž

- odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu. 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.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca „Zapad banka“ AD Podgorica kojom se dozvoljava građenje na katastarskim parcelama evidentiranim u listu nepokretnosti br. 363 KO Vir, PJ Nikšić i to:

- Zemljište uz zgrade, katastarska parcela 2167/1, površine 799,00 m²;
- Njiva 2.klase, katastarska parcela 2166, površina 845,00 m²;

(u daljem tekstu: „Nepokretnost“) kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić, nad kojim je uspostavljena hipoteka u korist Banke osnovom Založne izjave UZZ br. 879/2022 od 21.12.2022. godine, radi obezbjeđenja glavnog i sporednog potraživanja Banke kao povjerioca po Ugovoru o kreditu broj 04-04-1/12713-2022 od 16.12.2022. godine zaključenih između Banke i Klijenta. Klijent može predati potrebne zahtjeve sa prpratnom dokumentacijom nadležnim organima Opštine Nikšić u vezi dobijanja saglasnosti na priloženo Idejno rješenje za izgradnju objekta na Nepokretnosti, te preduzimanja svih radnji u vezi izdavanja projektne dokumentacije radi izgradnje objekta u skladu sa pozitivnim propisima.

Dostavljena je saglasnost ovjerena od notara Ljubiše Marković broj: OV 12036/2024 od 01.11.2024. godine od susjeda parcele Suknović Božidara i Suknović Milosava da privredno društvo „PEKARA SVAKI DAN“ DOO Nikšić, može izgraditi objekat na kat. Parcelama broj 2167/1 i 2166, upisanim u Listu nepokretnosti broj 363 KO Vir, na udaljenosti manjoj od 2,5 metra od ivice katastarske parcele broj 2161/1, upisane u List nepokretnosti broj 56 KO Vir, čiji su suvlasnici u obimu prava $\frac{1}{2}$ i od ivice katastarske parcele broj 2161/5, upisane u Listu nepokretnosti broj 544 KO Vir, čiji je vlasnik Suknović Milosav.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić(“Sl. List Crne Gore br. 72/24), u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine u ovoj zoni je :

Stanovanje manje gustine (SMG)

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 novog objekta je 1950,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog objekta – hala, privrednog objekta – magacina, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.24, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog privrednog objekta – magacina je 166,00 m² + uključujući i postojeće objekte na k.p. 2167/1 KO Vir stambeno-poslovnom zgradom – objekat broj 1, gabaritne površine 83,00 m², poslovnom zgradom u privredi – objekat broj 2, gabaritne površine 195,00 m² i pomoćnom zgradom – objekat broj 3, gabaritne površine 28,00 m², što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 472,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,28, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog privrednog objekta – magacina je 166,00 m² + uključujući i BRGP postojećih objekata na k.p. 2167/1 KO Vir stambeno-poslovnom zgradom – objekat broj 1, BRGP 166,00 m², poslovnom zgradom u privredi – objekat broj 2, BRGP 195,00 m² i pomoćnom zgradom – objekat broj 3, BRGP 28,00 m², što iznosi ukupna BRGP svih objekata postojećih i planiranog - ukupno 555,00 m²)

spratnost planiranog privrednog objekta - magacina je P.

U tehničkom opisu u dostavljenom idejnom rješenju u dijelu Lokacija je navedeno:

Objekat je planiran između dva postojeća objekta, da bi se napravila prostorna i funkcionalna cjelina za olakšanje funkcionisanja privrede investitora „Pekara Svaki Dan“ doo Nikšić.

Uvidom u dostavljeni grafički dio idejnog rješenja ustanovljeno je da se radi o interpolaciji između dva postojeća objekta iste namjene.

Isto tako u dijelu Uvodne napomene je navedeno:

Idejno rješenje novog objekta - privrednog objekta koji ne ugrožava životnu sredinu-magacinski prostor.

Od poda do gotovog plafona svijetla visina prostora iznosi 344cm.

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 - SMG, mogu da se grade privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu; koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora PEKARA „SVAKI DAN“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – hala, privrednog objekta – magacina na lokaciji potes Međupučje, koju čine katastarska parcela broj 2167/1 KO Vir i dio katastarske parcele broj 2166 KO Vir u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/IO 07-350-196/1 od 31.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 funkciju, 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 propisima, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnosti 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 prjekta i da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja 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 PEKARA „SVAKI DAN“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane firme „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.10.2025. godine u 14:20:59 +02:00, za izgradnju novog objekta, privrednog objekta, namjene magacin, na lokaciji potes Međupuće, koju čine katastarska parcela broj 2167/1 KO Vir i dio katastarske parcele broj 2166 KO Vir, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 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 PEKARA „SVAKI DAN“ I

1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić, Vuka Karadžića b.b. - zgrada ICM, kancelarija 158, Nikšić

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a