



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 317

Nikšić, 10.07.2026.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 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), Odluke o donošenju Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 64/24) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu „AGRO SISTEM ANA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KOV -ATELJE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.06.2026.godine u 08:10:41 +02'00' za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremenog ugostiteljskog objekta, na lokaciji broj 51, u IV (četvrtoj) zoni, na lokaciji potes Jarav, na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine („Sl. list CG“-opštinski propisi 064/24 od 31.12.2024. godine), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „AGRO SISTEM ANA“ D.O.O Nikšić iz Nikšić daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „KOV -ATELJE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.06.2026.godine u 08:10:41 +02'00' za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta–privremenog ugostiteljskog objekta, na lokaciji broj 51, u IV (četvrtoj) zoni, na lokaciji potes Jarav, na dijelu katastarske parcele broj 1525/5 KO Miločani, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine („Sl. list CG“-opštinski propisi 064/24 od 31.12.2024. godine), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-674 od 30.06.2025. godine, od strane Sekretarijata za Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-317 od 29.06.2026. godine, investitor „AGRO SISTEM ANA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta - privremenog ugostiteljskog objekta, , na lokaciji broj 51, u IV (četvrtoj) zoni, potes Jarav, na dijelu katastarske parcele broj broj 1525/5 KO Miločani, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-

350-674 od 30.06.2025. godine, od strane Sekretarijata za Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

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 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 preduzeća „KOV-ATELJE“ D.O.O. 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-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);

Lokacija za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-privremenog ugostiteljskog objekta, na lokaciji potes Jarav, na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani, se nalazi u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine.

Lokacija na kojoj je planirano postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, na lokaciji broj 51, sastoji se od:

- katastarske parcela broj 1525/5, koju čini prema načinu korišćenja, po kulturi šuma 7. klase, površine je 47739,00 m²,

upisana je u listu nepokretnosti 527 KO Miločani - prepis, kao svojina države Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, potes Jarav u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 08.07.2026. godine.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbijediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 04-8293/2 od 01.08.2025. godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-privremenog ugostiteljskog objekta, na lokaciji potes Jarav, na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, je navedeno:

„Predmetna lokacija (kat.parcela br.1525/5 KO Miločani) na kojoj se planira postaviti montažno demontažni privremeni ugostiteljski objekat na lokaciji 51 u IV zoni u obuhvatu u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji opštine Nikšić za period od 2025 do 2029 godine je uz magistralni put M-3.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površini od površina namijenjenih za druge namjene) i to je granica katastarske parcele br. 1525/5 KO Miločani i putne parcele – putnog pojasa prema magistralnom putu M-3.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i na predmetnoj parceli definisati je na manje od 15m

od ivice kolovoza odnosno, ne manje od 6m udaljenosti od regulacione linije prema magistalnom putu M-3.

Iskoristiti postojeće/ izgrađenje priključke po pitanju priključka na magistalni put.

Parking prostor mora biti unutar predmetne katastarske parcele.

Nije moguće planirati i izvoditi bilo kakve radove na magistralnom putu.

Projektnu dokumentaciju -Idejno rješenje -faza saobraćaj -urađenu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem om izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti."

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 28.07.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izvođenja radova za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-privremenog ugostiteljskog objekta, na lokaciji potes Jarav, na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350- 674 od 30.06.2025. godine izdatih na ime investitora „AGRO SISTEM ANA“ D.O.O 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 izvođenja radovana na postavljanju montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat (maksimalno 170 m²), na lokaciji broj 51, u IV (četvrtoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani nalazi se u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, odnosno o projektu koji se 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, nosilac projekta “Agro system Ana” doo nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu nije u obavezi da sprovodi postupak procjene na životnu sredinu kod ovog organa.

U slučaju proširenja kapaciteta ili prenamjene projekta nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.” Dostavljeno je uvjerenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine UP/Io br. 07-350-565 od 29.05.2025. godine u kojem se navodi: da se privremeni poslovni objekta podignut na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani se nalazi u Programu privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić na lokaciji broj 51 u IV (četvrtoj) zoni, prema vrsti -namjeni predviđen kao privremeni ugostiteljski objekatmax površine u osnovi 170m² i moći će se zadržati na predmetnoj lokaciji i za njega se mogu pribaviti sve potrebne saglasnosti i odobrenja u skladu sa zakonskim propisima i pravilima predviđenim Programom do 2029. godine.

Dostavljeno je uvjerenje, izdato od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj UP/Io br. 07-350-565, u Nikšiću od 29.05.2025.godine, za podnosioca zahtjeva Peković Anu –

„AGRO SISTEM ANA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, gdje se navodi: „Da se privremeni poslovni objekat podignut na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani se nalazi u Programu privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić na lokaciji broj 51 u IV (četvrtoj) zoni , prema vrsti- namjeni predviđen kao privremeni ugostiteljski objekat max površine u osnovi 170,00 m² i moći će se zadržati na predmetnoj lokaciji i za njega se mogu pribaviti sve potrebne saglasnosti i odobrenja u skladu sa zakonskim propisima i pravilima predviđenim Programom do 2029.godine.”

Uvidom u Prograam privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine., na predmetnoj lokaciji je dozvoljeno postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremenog ugostiteljskog objekta, maksimalne površine 170,00 m², sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati i u urbanističko tehničkim uslovima:

PRAVILA PARCELACIJE

Tabelarni prikaz za lokaciju:

Br. Lok.	Vrsta prema načinu na koji je pričvršćen za tlo	Katasarska parcela	Vrsta prema namjeni	Dimenzije	Opis privremenog objekta
51	Montažno demontažni privremeni objekat	1525/5 KO Miločani	Privremeni ugostiteljski objekat	Maksimalno 170 m ²	Obavezno je planiranje privremenog parkirališta uz objekat. Saobraćajna povezanost se ostvaruje preko već postojećeg priključka. Potrebno je pribaviti saobraćajno – tehničke uslove. Otpadne vode zbrinjavati ugradnjom prihvatnog vodonepropusnog suda bez preliva, iz koga se sakupljene otpadne vode prazne odgovarajućom dinamikom od strane ovlašćene firme što se garantuje do prijave radova zaključenim ugovorom o dugoročnom vršenju usluge crpljenja, odvoza i tretmana otpadnih voda. Prethodni tretman otpadne vode opterećene uljima i deterdžentima iz kuhinja kroz separator masti, ulja i deterdženata uz obavezu njihovog sakupljanja, odvoza i tretmana.

Privremeni objekti ne mogu se postavljati, odnosno graditi ako svojim postavljanjem odnosno građenjem narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju infrastrukturu zelene površine, narušavaju infrastrukturu i zelene površine, narušavaju integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom, ugrožavaju životnu sredinu, ka oni na lokacijama u neposrednoj blizini primarnih ugostiteljskih objekata definisanim Programom privremenih objekata, bez obzira na kategoriju objekta, osim ako su u funkciju primarnog ugostiteljskog objekta.(član 115 Zakona o planiranju prostora i izgradnja objekata).

Privremeni objekti se postavljaju odnosno grade u skladu sa Programom privremenih objekata. (član 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

PRIVREMENI UGOSTITELJSKI OBJEKAT

Privremeni ugostiteljski objekat je prema Pravilniku objekat namijenjen za pružanje ugostiteljskih usluga (kafe bar, restoran, slastičara, jednostavne ugostiteljske usluge). Usluge usluge, koje se odnose na primjenu hrane i pića, mogu se organizovati u privremenim objektima, montažno - demontažnog karaktera. U ovim objektima mogu se posluživati jednostavna topla i hladna jela i pića i napici u originalnoj ambalaži ili na točenju, uz upotrebu ambalaže i pribora za jednokratnu upotrebu.

Ukoliko se u objektu uslužuje hrana i piće za stolom, pokretni objekat, mora imati toalet za goste ili mogućnost korišćenja toaleta u njegovoj neposrednoj blizini. Ukoliko lokacija to dozvoljava, ovi objekti mogu imati terasu ispred ili pored objekta.

Privremeni ugostiteljski objekat površine preko 30m² može biti od trajnog materijala- čelika pocinčanog i plastificiranog u boji, od inoksa, eloksiranog ili plastificiranog aluminijuma, drveta, a svojim izgledom, oblikovanjem i bojom usklađen sa prostorom u kojem se postavlja.

Struktura fasada i zidova privremenog ugostiteljskog objekta može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminate ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama.

Na prednjoj strani privremenog ugostiteljskog objekta, iznad prodajnog pulta može se postaviti sklopiva ili fiksna konzolna tenda, maksimalne širine 1,5m od ivice ugostiteljskog objekta i minimalne visine 2,3m računajući od kote trotoara.

Sastavni dio ugostiteljskog objekta može biti ugostiteljska terasa.

SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH USLOVA

Ugostiteljski objekti površine preko 30 m²

Lokacija:

- U okviru zona II, III, IV, V i VI
- Postavlja se na lokacijama predviđenim grafičkim dijelom Programa

Način pričvršćivanja za tlo:

- nepokretni privremeni objekti;

Dimenzije objekta:

- *horizontalni gabarit – zavisi od veličine parcele na kojoj je planirana gradnja ovog objekta, pri čemu indeks zauzetosti ne može biti veći od 0,45;*

Oblikovanje:

- u skladu sa ambijentalnim i klimatskim karakteristikama područja;

Materijali:

- trajni, čelik, pocinčani i plastificirani u boji, inoks, eloksirani ili plastificirani aluminijum, drvo;

Fasade:

- Pocinčani bojani limovi, poliuretanski paneli, termopan staklo, fasadni laminate ili fasadne ispune sa kamenim ili drvenim oblogama;

Način postavljanja:

- *Udaljenost objekta od kolske saobraćajnice (mjereno od unutrašnje strane ivičnjaka) mora iznositi najmanje 5,00 m mjereno od najistaknutijeg dijela objekta, odnosno u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog organa, u zavisnosti od kategorije saobraćajnice;*
- *Udaljenosti objekta od bočnih i zadnje ivice kat.parcele na kojoj se nalazi iznosi 2m, a može biti i na manjoj udaljenosti uz saglasnost vlasnika susjedne kat. parcele;*

Instalacije:

- Sa priključkom na kanalizacioni sistem, a ukoliko nije moguće otpadne vode tretirati ugradnjom bioprečišćivača u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode („Sl. List CG”, br. 54/18 i 18/19) Zakona o vodama („Sl. List CG” br. 27/07), Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalno broju ispitivanja i sadržaja izvještaja o utrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG”, br. 56/19). Efikasnost prečišćavanja otpadnih voda mora biti u skladu sa kvaliteom koji propisuje nadeveni pravilnik. Do prijave radova postavljanja privremenog objekta potrebno je sklopiti ugovor sa nadležnim privrednim društvom za pražnjenje uređaja za prečišćavanje i prihvata otpadnih voda;
- Otpadne vode se mogu zbrinjavati i ugradnjom privatnog vodonepropusnog suda (od PVC i dr. vodonepropusnih materijala) bez priliva, a iz koga bise sakupljale otpadne vode praznile odgovarajućom dinamikom od strane ovlašćene i tehnički opremljene firme (Komunalna
- preduzeća i dr.) na način da se isto garantuje do prijave radova zaključenim ugovorom o dugoročnom vršenju usluge crpljenja, odvoza i tretmana otpadnih voda, za svaki pojedinačni građevinski / privremeni objekat;
- Otpadne vode opterećene uljima i deterdžentima iz kuhinje ugostiteljskih objekata pri ispuštanja u javnu kanalizacionu mrežu ili bioprečišćivač moraju se tretirati kroz separator masti, ulja i deterdženta uz obavezu za sakupljanje, odvoz i tretman sakupljenih masti, ulja i deterdženata iz separatora;
- Priključak na vodovodne instalacije, a ukoliko ne postoji mogućnost vodovodnog priključka snadbijevanje tehničkom vodom iz za to pripremljenog rezervoara;

Posebni uslovi

- Obavezna sakupljanje i evakuacija čvrstog otpada;
- Za rekultivaciju i uređenje površina moraju se koristiti autohtone biljne vrste;
- Objekti se mogu graditi i rekonstruisati poštujući standard definisane Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu (“Službeni list Crne Gore”, br.2/18, 4/18, 13/18, 25/19, 67/19 i 76/20) i Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Službeni list Crne Gore” br.36/18);
- Objekti se mogu graditi i rekonstruisati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagđavanja objekata za pristup i kretanje lica sa smanjenom pokretljivosti i lica sa invaliditetom (“Službeni list Crne Gore”, br. 48/13 i 44/15);

Drugi privremeni objekti

- Nije moguće postavljanje, drugih privremenih objekata osim onih u funkciji ugostiteljskog objekta: ugostiteljske terase, privremenih parkirališta i bioprečišćivača;

Parkiranje

- ***Obavezno je planiranje privremenog parkirališta, broj parking mjesta uskladiti sa površinom objekta prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", br. 24/10 i 33/14);***

Ugostiteljska terasa:

- Moguće je organizovanje ugostiteljske terase ispred ili pored objekta maksimalne površine 50% površine objekta.

Tehnička dokumentacija:

- Revidovani glavni projekat, kao i fotografije opreme koja se postavlja na ugostiteljskoj terasi.

Napomena: „Svi privremeni objekti mogu se postavljati do privođenja lokacije namjeni određenoj odgovarajućim planskim dokumentom“. (Program privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić).

Površina lokacije na kojoj je predviđeno postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-privremenog ugostiteljskog objekta je 47 739,00m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-privremenog ugostiteljskog objekta, na lokaciji potes Jarav, na lokaciji broj 51, u IV (četvrtoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani, u obuhvatu

Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, u okviru zadatih građevinskih linija, a u skladu sa Programom privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 064/24 od 31.12.2024. godine).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- ***indeks zauzetosti iznosi 0,003, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost objekta, iznosi BRGP 164,00 m²)***
- ***indeks izgrađenosti 0,003, (ostvarena - projektovana BRGP projektovana etaža iznosi 164,00 m²)***
- ***spratnost planiranog montažno demontažnog privremenog objekta-privremenog ugostiteljskog objekta je P***

Maksimalna dozvoljena BRGP po program j 170,00 m², a ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost objekta, iznosi BRGP 164,00 m².

U dostavljeno idejnom rješenju u grafičkom dijelu (Uža situacija broj priloga 13) je prikazan i postojeći dio objekta, koji nije predmet projekta.

Objekat ugostiteljske namjene je projektovan kao samostojeći montažno demontažni, vertikalnog gabarita P. Kolski ulaz na parcelu je sa sjeverne strane, sa postojećeg javnog magistralnog puta u opštoj upotrebi na k.p.br. 1525/7 KO Miločani. Pješački pristup parceli kao i glavni ulaz u objekat je sa sjeverne strane, navedeni pristup parceli je kao već postojeći preko proširenja sa magistralnog puta.

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

2.1. OPIS NAMJENE OBJEKTA

Objekat planiran u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025.godine do 2029.godine, kroz predviđenu lokaciju broj 51. Namjena objekta je ugostiteljski objekat koji je prema svojoj konstrukciji montažnog demontažnog privremenog tipa.

U okviru namjene, prema važećem dokumentu, ugostiteljski objekat zadovoljava namjenu pomenutu u urbanističko tehničkim uslovima. Predviđen je objekat namjenjen za ugostiteljstvo pića i gotovih proizvoda, te je u okviru objekta predviđen samo šank sa uslužnim prostorom i sanitarni čvor.

2.3 ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

„Arhitektonski volumen objekata projektovan je sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Novi objekat oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent prije svega u nasleđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Korišćeni su tradicionalni materijali uz primjenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata.

Prilikom projektovanja ispoštovani su svi urbanističko tehnički uslovi koji su dati od strane nadležnog organa. Arhitektonsko – urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom

smislu riješeno racionalno i u skladu sa njegovom namjenom, a pri tome je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje. Projektovana arhitektura objekta proizašla je iz funkcionalnog rješenja – uslužna namjena, kao i karaktera okolnog ambijenta naselja. U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao trodijelna forma, ali ipak i specifična kompozicija.

Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtjeva. Objekat je projektovan kao izdužena forma razvijene osnove okvirnih spoljnih dimenzija 170m², spoljni gabarit uzet je na osnovu date skice iz Programa za privremene objekte data za Lokaciju 51. U cilju usklađivanja objekta sa konfiguracijom terena, okolnim izgrađenim površinama i stranama svijeta, potrebno je bilo povesti računa o orijentaciji objekta u odnosu na parametre konkretne lokacije. Imajući u vidu da je objekat projektovan po naloženim standardima energetske efikasnosti, te je poželjno bilo da je jedan od parametara pri orijentaciji objekta budu strane svijeta, odnosno kretanje sunca, te je objekat orijentisan po pravcu jug –sjever, gdje glavna ulazna fasada orijentisana ka sjeveru.”

2.6. PARKIRANJE

„Urbanističko-tehničkim uslovima dato je da je parkiranje planirano u okviru parcele Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim

simbolima. (Sl.list CG, br.24/10 i 33/14). Parkiranje je predviđeno unutar granica parcele i to dvadeset parking mjesta u okviru prednjeg dijela dvorišta objekta.”

Objektu se pristupa preko već definisanog proširenja sa Magistralnog puta M-3, na katastarskoj parceli broj 1525/7, potes Jarav, površine 15808m², upisana je kao magistralni put, u listu nepokretnosti 527 - prepis KO Miločani, kao svojina države Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 08.07.2026. godine.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „AGRO SISTEM ANA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta–privremenog ugostiteljskog objekta, na lokaciji potes Jarav, na katastarskoj parceli broj 1525/5 KO Miločani, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/To 07-350-674 od 30.06.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u 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), 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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora „AGRO SISTEM ANA“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KOV -ATELJE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.06.2026.godine u 08:10:41 +02'00' za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta–privremenog ugostiteljskog objekta, na lokaciji broj 51, u IV (četvrtoj) zoni, na lokaciji potes Jarav, na dijelu katastarske parcele broj 1525/5 KO Miločani, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ova saglasnost ne obuhvata postojeći dio objekta, koji nije predmet projekta.

Napomena: „Svi privremeni objekti mogu se postavljati do privođenja lokacije namjeni određenoj odgovarajućim planskim dokumentom“. (Program privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić).

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“ br. 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 dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

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



DOSTAVLJENO:

- 1 x „AGRO SISTEM ANA“ DOO Nikšić, Ul. Miločani bb, Nikšić
- 1 x „KOV -ATELJE“ DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za inspekcijski nadzor OVDJE
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a