



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 464/2

Nikšić, 02.12.2025. 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“ 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 Batrićević Svetozara iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane firme „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.11.2025. godine u 13:34:22 +01'00', za izgradnju novog objekta, poslovnog objekta, namjene – ugostiteljske, na lokaciji potes Pandurica, na katastarskoj parceli broj 978/6 KO Krstac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Batrićević Svetozaru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.11.2025. godine u 13:34:22 +01'00', za izgradnju novog poslovnog objekta - ugostiteljske namjene, na lokaciji potes Pandurica, koju čini katastarska parcela broj 978/6 KO Krstac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana 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 07-350-391/2 od 22.09.2025. 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: 20-361-464 od 27.10.2025. godine, investitor Batrićević Svetozar iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog poslovnog objekta – ugostiteljske namjene, na lokaciji potes Pandurica, na katastarskoj parceli broj 978/6 KO KO Krstac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-391/2 od 22.09.2025. 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 „ARHITEKTONIKA“ DOO 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. parcela broj 978/6 KO Krstac nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 978/6 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi neplodno zemljište površine 1289,00 m²

po listu nepokretnosti 126 KO Krstac - prepis, potes Pandurica, od 13.10.2025. godine, a uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Batrićević Svetozara u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne parcele

- katastarske parcele broj 978/5 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi neplodno zemljište. površine 1565,00 m²

po listu nepokretnosti 126 KO Krstac - prepis, potes Pandurica, od 13.10.2025. godine, a uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Batrićević Svetozara u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeni su saobraćajno tehnički uslovi Uprave za saobraćaj broj:04-10678/3 od 05.11.2025.godine za potrebe investitora Batrićević Svetozara iz Nikšića, radi propisivanja saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na katastarskim parcelama br. 978/5 i 978/6 KO Krstac koja je locirana uz magistralni, u obuhvatu PUP -a Nikšić, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o planiranju prostora a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG" br. 64/17, 44//18, 63/18, 11/19, 82/20 i 4/23) i članu 17 i 8 Zakona o putevima ("Sl.List CG" br.82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Za predmetnu lokaciju Uprava za saobraćaj (Direkcija za saobraćaj) je aktom br. 03-7966/2 od 15.07. 2017. godine izdala saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta uz magistralni put M-7 Nikšić-Vilusi (M16) za predmetnu lokaciju, imajući u vidu da nije došlo do promjene situacije terena, a i planska dokumentacija u tom dijelu je ostala nepromijenjena po pitanju namjene, te izdati saobraćajno tehnički uslovi Uprave za saobraćaj broj: 03-7966/2 od 15.07. 2017. godine su važeći i nije potrebno izdavati nove već koristiti izdate saobraćajno – tehničke uslove.

Dostavljeno je rješenje Ministarstvo saobraćaja i pomorstva (Direkcija za saobraćaj) broj:03-11456/2 od 28.11.2018. godine u kojem se navodi :

1.Daje se saobraćajna saglasnost na Glavni projekat -faza saobraćaja priključenje na magistralni put poslovnog objekta koji se planira graditi na katastarskoj parceli br. 19-12/3 KO Krstac u zahvatu PUP-a Opština Nikšić i odobrenje za izgradnju privremenog priključka na magistralni put M-7 dionica Nikšić – Vilusi (M-6) po predmetnoj projektnoj dokumentaciji.

Batrićević Svetozar -dužan je da ispoštuju sledeće uslove:

- Da radove izvede u svemu prema priloženoj projektnoj dokumentaciji.
- Ukoliko se ukaže potreba za rekonstrukcijom ili opravkom postojeće dionice magistralnog puta ili objekta na putu Investitor ili njegovi pravni naslednici, dužni su i obavezni da izgrađene objekte po ovom odobrenju – saglasnosti izmjesti i prilagodi novonastalim uslovima o svom trošku, i u vremenu kada će se završiti radovi na regionalnom putu.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.10.2025. godine u 12:13:23 +02'00 utvrđeno je se planira izgradnja pripadajućeg parking prostora sa 11 parking mjesta, za rješavanje saobraćaja.

Navedeni parking se prema grafičkom prilogu broj 2- Situacija planira da se izgradi parking na na katastarskoj parceli 979 KO Krstac, koja je upisana u list nepokretnosti 106, kao svojina Crne Gore u obimu prava 1/1, a prema načinu korišćenja se vodi kao Nekategorisani putevi.

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.

Kroz postupak izdavanja rješenja o građevinskoj dozvoli potrebna je saglasnost od Uprave za saobraćaj na glavni projekat, odnosno na saobraćajno rješenje koje podrazumjeva i katastarsku parcelu 979 KO Krstac, koja je upisana u list nepokretnosti 106, kao svojina Crne Gore u obimu prava 1/1, a prema načinu korišćenja se vodi kao Nekategorisani putevi, a na kojoj se planira izgradnja pripadajućeg parking prostora sa 11 parking mjesta, za rješavanje saobraćaja.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-519 od 02.10.2025.godine Batrićević Svetozaru, u kojem se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog poslovnog objekta, na katastarskim parcelama broj 978/5 i 978/6 KO Krstac, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.

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

Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjivanje 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 na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema.

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

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-a Opštine Nikšić sa planom namjene površine za predmetne parcele je Drugo poljoprivredno zemljište sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernica izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

SMJERNICE ZA MANJE POVRŠINE ZA POJEDINAČNE PRIVREDNE OBJEKTE

Manji privredni objekti mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta) *i drugo poljoprivredno zemljište*. Namjena objekata može biti proizvodno zanatstvo, trgovine, servisi i skladišta, *ugostiteljski objekti*, objekti infrastrukturu, komunalno servisni objekti, industrijski objekat, pogon i drugi privredni objekti koji ne utiču negativno na životnu sredinu;

Izuzetno, na područjima van naselja na udaljenosti većoj od 1km od javnih, stambenih, privrednih i drugih objekata, u skladu sa Zakonom o eksplozivnim materijalima („Službeni list Crne Gore“, br. 049/08, 058/08, 040/11, 031/14 i 031/17) i Pravilnikom o proizvodnim i skladišnim objektima za eksplozivne materijale („ Službeni list Crne Gore“, br. 04/17) mogu se graditi proizvodni iskladišni objekti za eksplozivne materijale uz obavezno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu i pozitivno mišljenje o lokaciji i saglasnosti na projektnu i investiciono-tehničku dokumentaciju sa aspekta zaštite od požara i eksplozija od strane nadležnog Ministarstava.

- Uz izgradnju objekta obavezno je infrastrukturno opremanje lokacije (adekvatna saobraćajna veza, internetom opremljen objekat, prečišćavanja otpadnih voda ...) ili lokacije uz postojeću infrastrukturu odgovarajućih kapaciteta;

- Industrijski objekat osim proizvodnog dijela treba imati administrativni dio i istraživački dio (osim proizvodnje podsticati i naučno istraživačku djelatnosti).

Urbanistički parametri

- Najmanja površina parcele minimalno 600 m², a za objekte za eksplozivne materije minimalno 5000 m²

- **Maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele 0.30**, a za objekte za eksplozivne materije 0,10;

- **Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele 0.50**, a za objekte za eksplozivne materije 0,15;

- **Maksimalna spratnost 2 etaže uz visine etaža prilagođene funkciji objekta;**

- Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele 0.50 a za objekte za eksplozivne materije 0,15;

- Za novoplanirane objekte, minimalno rastojanje od susjedne parcele 5m, osim za objekte za eksplozivne materije za koje je rastojanje od granice parcele minimalno 30 m.

- U slučaju da lokaciji zbog specifičnosti zahtjeva manje rastojanje, potrebna je saglasnosti vlasnika susjednih parcela, osim za objekata za eksplozivne materije, za koje rastojanje ne može biti manje,

- Zaštita životne sredine (adekvatno odlaganje otpada, prečišćavanje otpadnih voda, alternativni izvoti energije ...).

- Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima.

Površina lokacije koju čini katastarska parcela broj 978/6 KO Krstac, na kojoj je predviđena izgradnja novog objekta - poslovnog objekta - ugostiteljske namjene je 1289,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja - poslovnog objekta - ugostiteljske namjene u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,22, (ostvarena - projektovana max. površina pod planiranim poslovnim objektom iznosi - 286,50 m²),
- indeks izgrađenosti 0,22, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poslovnog objekta - iznosi 286,50 m²)
- spratnost je P.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje urađeno od strane firme „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.11.2025. godine u 13:34:22 +01'00', za izgradnju novog poslovnog objekta - ugostiteljske namjene, na lokaciji potes Pandurica, koju čini katastarska parcela broj 978/6 KO Krstac, u tekstualni i grafički dio stanovljeno je da:

U tehničkom opisu tačka 2. LOKACIJA je navedeno:

NAPOMENA: Parkiranje vozila je riješeno na katastarskoj parceli br. 979, K.O. Krstac koja pripadada putnom pojasu magistralnog puta Nikšić - Vilusi i graniči se sa predmetnom parcelom (br. 978/6). Na pomenuto saobraćajno rješenje, uključujući saobraćajni priključak i parkiranje vozila, je data saglasnost br. 03-11456/2 od 28.11.2018. godine, izdata od strane Ministarstva saobraćaja i pomorstva Crne Gore - Direkcija za saobraćaj - u prilogu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Batrićević Svetozara iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog poslovnog objekata-ugostiteljske namjene na lokaciji potes Pandurica, na katastarskoj parceli broj 978/6 KO Krstac u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-391/2 od 22.09.2025. 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 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

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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Batrićević Svetozara iz Nikšića, projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.11.2025. godine u 13:34:22 +01'00', za izgradnju poslovnog objekta – ugostiteljske namjene, na lokaciji potes Pandurica, koju čini katastarska parcela broj 978/6 KO KO Krstac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, („Sl. list CG“ , br. 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 Batrićević Svetozar [REDACTED]
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a