



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 415/2

Nikšić, 07.11.2025. 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“ 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 Bošković Zdravka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO VIRTO“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.11.2025. godine u 11:05:39 +01'00, za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljske terase, na lokaciji broj 200, u II (drugoј) zoni, na katastarskoј parceli broj 2089/2 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Bošković Zdravku daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO VIRTO“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.11.2025. godine u 11:05:39 +01'00, za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 200, u II (drugoј) zoni, na katastarskoј parceli broj 2089/2 KO Nikšić, potes ulica Vuka Karadžića, u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. 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 građevinskoј liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-54 od 04.02.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-415 od 02.10.2025. godine, investitor Bošković Zdravko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 200, u II (drugoј) zoni, na katastarskoј parceli broj 2089/2 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine,

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 3000 m² 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 „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšić, 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);

Katastarska parcela 2089/2 KO Nikšić se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirano postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase sastoji se od:

- katastarske parcela broj 2089/2 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište uz zgrade površine 19,00 m², sa upisanom zgradom u trgovini, ugostiteljstvu I turizmu površine 69,00 m²,

upisana je u prepisu lista nepokretnosti 3488 KO Nikšić, pored Ulica Vuka Karadžića od 21.10.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao sukorišćenje Jaramaz Angekina, Jaramaz Divna i Jaramaz Milica, u obimu prava od po 1/3.

Uvidom u podatke iz lista nepokretnosti 3488 KO Nikšić utvrđeno je da su u dijelu "podaci o teretima i ograničenjima" upisani: Maloljetstvo Jaramaz Vladimir Angelina – Upis hipoteke u korist Opštine Nikšić, uzz br. 289/20 od 29.06.2020. –Zabrana otuđenja i opterećenja bez saglasnosti povjerioca Opštine Nikšić i pristajanje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja uzz br. 289/20 od 29.06.2020, sa upisanim teretom u podacima o teretima i ograničenjima "Objekat nema građevinsku i upotrebnu dozvolu".

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 riješiti navedene terete upisane u "G" listu lista nepokretnosti 3488 KO Nikšić.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Nikšić, broj: 09-340-123 od 21.02.2025. godine za postavljanje montažnog privremenog objekta – Ugostiteljska terasa, na lokaciji br. 200, u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2089/2 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. VI Crnogorske :

-Postojeće stanje: "Lokacija za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljska terasa, na lokaciji br. 200 u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2089/2 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić, za period od 2025. godine do 2029. godine nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. VI Crnogorske.

-Mjesto i način priključenja: "Snadbijevanje i ekonomski pristup lokaciji za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljska terasa, na lokaciji br. 200 u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2089/2 KO Nikšić, planirati na opštinski put, ulica u naselju Ul. VI Crnogorske. "

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. od 11.02.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izvođenja radova na postavljenju montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljska terasa, na lokaciji br. 200, u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2089/2 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period 2025-2029, gdje se navodi da nosilac projekta Bošković Zdravko iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Dostavljen je ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen dana 06.02.2025. godine između Jaramaz Milice, Jaramaz Angeline, Jaramaz Divne i "NNZ GROUP" DOO Nikšić koga zastupa izvršni direktor Bošković Nađa, u kojem se navodi da: - Zakupodavac daje u zakup poslovni prostor, koji je upisan u "V" list lista nepokretnosti br. 3488 KO Nikšić, označena kao kat. parc. br. 2089/2, zgrada br. 1., zgrade u trg.ugost. i turizmu površine 69,00 m² i površine 35,00 m² koji se nalazi u ulici Vuka karadžića.

Uvidom u Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, utvrđeno je da je na pretmetnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljska terasa, maksimalne površine 56,40 m², u skladu sa Programom privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine.

6.2. UGOSTITELJSKA TERASA

Ugostiteljska terasa postavlja se ispred ugostiteljskih objekata i koristi se za pružanje ugostiteljskih usluga.

U okviru ugostiteljske terase mogu se postavljati stolovi, stolice, kao i suncobrani i/ili tende.

Ugostiteljska terasa može biti otvorenog i zatvorenog tipa.

Otvorena ugostiteljska terasa je terasa čije su sve strane otvorene i mogu se ograđivati samo žardinjerama, lako prenosivim stubićima, ukrasnim lancima, ukrasnim konopima i/ili prozirnim/perforiranim paravanima (staklo, tkanina, perforirani lim/drvo) do visine od 110 cm, bez mogućnosti produžavanja.

Krovnu površinu otvorene ugostiteljske terase može činiti tenda ili pergola.

Zatvorena ugostiteljska terasa je terasa čije se bočne strane mogu sezonski ili periodično zastakliti preko visine od 110 cm odnosno zatvoriti paravanima (staklo, puni/perforirani aluminijum, drvo, PVC i drugo).

Krovna površina zatvorene ugostiteljske terase ne može se fizički vezati za osnovni objekat, niti zatvarati ulaz u drugi objekat.

Ako se ugostiteljska terasa postavlja uz/sa otvorenim šankom, smatra se privremenim objektom iz člana 9 pravilnika.

Ugostiteljska terasa može se postaviti uz ugostiteljski objekat, odnosno mora biti udaljena od ugostiteljskog objekta najmanje 1,5 m, radi obezbjeđenja pješačkih komunikacija.

Površina ugostiteljske terase određuje se zavisno od prostornih mogućnosti pojedinačnih lokaliteta.

Tenda u sklopu ugostiteljske terase može se postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a postavlja se na metalnu konstrukciju i izrađuje od impregniranog plastificiranog ili drugog platna.

Pergola u sklopu ugostiteljske terase može se postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, a izuzetno platnom ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.

Površina na kojoj je predviđeno postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljska terasa -zatvorene iznosi 88,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta - ugostiteljska terasa -zatvorene u okviru zadatih građevinskih linija

- ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planirane ugostiteljska terasa -zatvorene je 56,40 m²
- ostvarena - projektovana BRGP planirane ugostiteljske terase -zatvorene je 56,40 m²
- *spratnost planirane ugostiteljske terase -zatvorene - P.*

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje je navedeno u dijelu koji se odnosi na tačku 2. 2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA je navedeno:

Predmetni montažno - demontažni privremeni objekat - Ugostiteljska terasa se nalazi na lokaciji broj 200 u II (drujoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2089/2 KO Nikšić, Opština Nikšić. Postojeći saobraćajni priključak je sa sjevero – istočne strane u ulici VI Crnogorske, i rješenje je projektovano u skladu sa saobraćajnim priključkom. Na lokaciji se nalazi postojeći ugostiteljski objekat uz koji je projektovana Ugostiteljska terasa, koji koristi postojeći saobraćajni priključak. Ulica VI Crnogorske je namijenjena za mješoviti saobraćaj vozila. Kolovoz predmetne ulice je izgrađen od asfaltnog zastora. Brzina kretanja na ovoj saobraćajnici je propisana Opštinskom Odlukom na 40km/h. Lokacija je pravilnog oblika. Postojeća interna saobraćajnica i parking se koriste za snadbijevanje i ekonomski pristup, kao i parking gostiju.

Projektovana Ugostiteljska terasa svojom formom i gabaritom ne utiče na postojeće saobraćajno rješenje na lokaciji, već koristi isto. Takođe, projektovana Ugostiteljska terasa ne zahtjeva vodovodne i kanalizacione infrastrukture priključke, kao ni priključke na elektrodistributivnu mrežu, iz razloga što je u pitanju montažno demontažni privremeni objekat koji je planiran uz postojeći ugostiteljski objekat koji već sve te priključke sadrži.

Ugostiteljska terasa nema u svom sadržaju ni sanitarne čvorove ni kuhinju ni šank, kao ni specijalne zahtjeve za većim kapacitetima za elektorinstalacije.

4. FUNKCIONALNO I KONSTRUKTIVNO RJEŠENJE

*Dimenzije ugostiteljske terase su 9,40m x 6,00m, a sve u skladu sa traženim parametrima iz Urbanističko - tehničkih uslova. **Zatvorena ugostiteljska terasa je fizički odvojena od osnovnog ugostiteljskog objekta 40cm, i nije spojena toplom vezom sa ugostiteljskim objektom. Takođe, krovna površina zatvorene ugostiteljske terase je fizički odvojena od ugostiteljskog objekta 40cm, i ne zatvara ulaz u osnovni ugostiteljski objekat.** Ugostiteljska terasa se nalazi na parceli koja je u privatnom vlasništvu investitora tako da ne ugrožava objezbjeđivanje javnih pješačkih i kolskih komunikacija. Projektovana terasa ne utiče na pješačko i saobraćajno rješenje i pristup predmetnoj parceli. Svi navedeni parametri su u skladu sa Urbanističko – tehničkim uslovima i u skladu sa Programom privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine u Nikšiću.*

Ukupna bruto površina Ugostiteljske terase je 56,40 m²., kako je i propisano UTU I Programom privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. Godine.

Ukupna neto površina ugostiteljske terase je 53,77 m².

Pošto je u pitanju privatna parcela uvidom u dostavljeno idejno rješenje je utvrđeno da ugostiteljska terasa koja je postavljena uz ugostiteljski objekat, ne ugrožava obezbjeđenje pješačkih komunikacija.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora, Bošković Zdravka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 200, u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2089/2 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata 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 – 54 od 04.02.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru 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 i 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.

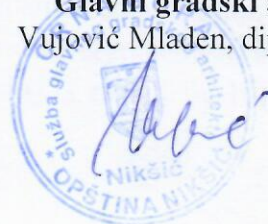
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO VIRTO“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.11.2025. godine u 11:05:39 +01'00, investitora, Bošković Zdravka za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – zatvorene ugostiteljske terase, na lokaciji broj 200, u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2089/2 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, projektovanog od strane preduzeća „STUDIO VIRTO“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

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“ 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 Bošković Zdravko, [redacted]
- 1 x „STUDIO VIRTO“ DOO Nikšić, Gojka Garčevića b.b., Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a