



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 134

Nikšić, 09.04.2026. 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 „CUNGU&CO“ DOO Ulcinj iz Ulcinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovanog od strane „PROJEKTANTSKI STUDIO SOHO ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2026. godine u 14:42:30+01`00` za izgradnju novog objekta – poslovnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji potes Pod Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić, 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 **“CUNGU&CO” DOO Ulcinj iz Ulcinja daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovanog od strane „PROJEKTANTSKI STUDIO SOHO ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2026. godine u 14:42:30+01`00`, za izgradnju novog objekta – poslovnog objekta u funkciji trgovine, koji se sastoji od prodajnog prostora kompanije, pored kog su od sadržaja planirani još: magacin, tehničke prostorija, prostorije za osoblje i sanitarni čvor, na lokaciji potes Pod Čađalica, koji čine katastarske parcele broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („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 07-350-626 od 19.06.2025. 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: 20-361-134 od 30.03.2025. godine, investitor “CUNGU&CO” DOO iz Ulcinja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – poslovnog objekta u funkciji trgovine, na lokaciji potes Pod Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10

KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-626 od 19.06.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

U dostavljenom idejnom rješenju projektovanom od strane „PROJEKTANTSKI STUDIO SOHO ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2026. godine u 14:42:30+01`00`, za izgradnju poslovnog objekta u funkciji trgovine ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenja projektovano od strane „PROJEKTANTSKI STUDIO SOHO ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2026. godine u 15:08:53+01`00`, a na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 611 od 20.01.2026. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenje UP/Io broj: 220-361- 611 od 20.01.2026. godine se odnose na projektovanje galerijskog prostora u plafonu na nivou podruma koji se otvara.

Dio galerijskog prostora u plafonu na nivou prizemlja koji se zatvara (smanjenje za 110 cm u odnosu na idejno rješenje), a galerijski prostor na nivou prizemlja koji se otvara (prikazan grafički)

Dio galerijskog prostora na nivou I sprata koji se zatvara (smanjenje za 110 cm u odnosu na idejno rješenje. Galerijski prostor na nivou I sprata koji se otvara (prikazan grafički).

Navedene promjene se odnose na enterijer poslovnog objekta na etažama, a što je i utvrđeno uvidom u grafički dio dostavljenog idejnog rješenja.

Dostavljen je poseban prilog IZMJENE IDEJNOG RJEŠENJA u elektronskoj formi koje se odnose na navedene korekcije u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje.

Uvidom u grafički dio dostavljenog idejnog rješenja, OSNOVA PODRUMA (br. priloga 04.05.), OSNOVA PRIZEMLJA (br. priloga 04.06.), OSNOVA I SPRATA (br. priloga 04.07.), ustanovljeno je da je planiran galerijski prostor u plafonu na nivou prizemlja i na nivou I sprata

Arhitektonska oblikovnost i materijalizacija objekta, konstruktivni sistem ostala je nepromjenjena.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

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 utvđuje 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 „PROJEKTANTSKI STUDIO SOHO ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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);

Katastarske parcele broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić KO Nikšić, nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekata sa skladištem u funkciji trgovine, sastoji se od:

- katastarske parcela broj 4206/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 2422,00 m²,
- katastarske parcela broj 4206/14 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 235,00 m²,
- katastarske parcela broj 4206/15 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 45,00 m²,
- katastarske parcela broj 4206/16 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 97,00 m²,
- katastarske parcela broj 4212/7 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 28,00 m²,
- katastarske parcela broj 4212/8 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 13,00 m²,
- katastarske parcela broj 4212/9 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 2,00 m²,

- katastarske parcela broj 4212/10 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 1. klase površine 9,00 m²,
upisane su u listu nepokretnosti 4323 KO Nikšić - prepis, potes Pod Čadalice, kao svojina "Cungu&co" u obimu prava 1/1, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 08.04.2026. godine. sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima
- katastarsku parcelu broj 4206/1 pravo službenosti u površini od 11 m² u korist parcela 4213/1 i 4213/2 POSL.BR.P.487/00
- katastarsku parcelu broj 4206/16 pravo službenosti prolaza pješice i vozilima bilo koje vrste u bilo koje doba preko cijele površine kat.parcele broj 4206/16 KO Nikšić (poslužno dobro) u korist kat.parcela broj 4206/8, 4212/2, 4212/3, 4212/4, 4212/5, 4212/6, 4214/2, 4215/1 i 4215/2 KO Nikšić (povlasno dobro) uzz 140/2025 od 14.05.2025. godine Notar Janjušević Nataša
 - i sa upisanim teretom u G listu LN u podacima o teretima i ograničenjima za navedene parcele, u opisu prava: Hipoteka - PRAVO KONTINUIRANE HIPOTEKE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANK AD PODGORICA UZZ 69/2026 OD 24.02.2026. GODINE NOTAR JANJUŠEVIĆ NATAŠA

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-743 od 17.09.2025. godine za radove na izgradnji novog – poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu u naselju – Ul. Podgorički put:

- Postojeće stanje: "Katastarska parcela broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4212/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić na kojima se planira izgradnja novog poslovnog objekta nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24) i sa opštinskim putem – ulicom u naselju UL. Podgorički put (katastarska parcela broj 4573/1 KO Nikšić) povezane su preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić.

Katastarska parcela broj 4206/6 KO Nikšić je upisana u LN 531 KO Nikšić, u susvojini: Golijanin Branka u obimu prava ½, Golijanin Dejana u obimu prava ¼ i Golijanin Ivana u obimu prava ¼., način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim Pravo službenosti STVARNA SLUŽBENOST PUTA PJEŠICE I VOZILIMA BILO KOJE VRSTE I VELIČINE U BILO KOJE DOBA U KORIST SVAGDAŠNJEG VLASNIKA KAT. PARCELE 4206/1 LIVADA 1. KLASA P=2519M2 I KAT.PARCELE 4212/1 LIVADA 1.KLASA P=292M2 UZZ 528/2024 OD 25.12.2024. GODINE NOTAR JANJUŠEVIĆ NATAŠA.

Katastarska parcela broj 4573/1 KO Nikšić je upisana u LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice, a pod rednim brojem 229 upisana je kao ulica u naselju pod nazivom Podgorički put u registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinski i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br. 036/15).

Na zahtjev Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj investitor je dostavio *Užu situaciju urađenu od SOHA arhitekts d.o.o. Podgorica na kojoj je prikazan priključak na opštinski put – ulicu u naselju, Ul. Podgorički put i nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić.*

- ***Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije na kojoj se planira izgradnja novog - Poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 4206/1,4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić planirani preko jednog priključka: na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Podgorički put (katastarska parcela broj 4573/1 KO Nikšić) i nekategorisani put na katastarskoj***

parceli broj 4206/6 KO Nikšić, u skladu sa Užom situacijom urađenom od SOHA arhitekts d.o.o. Podgorica, koja je sastavni dio ovih uslova.

Glavni projekat treba da sadrži i saobraćajni projekat priključka na UL. Podgorički put (katastarska parcela broj 4573/1 KO Nikšić) i nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić.

U saobraćajnom projektu prikazati saobraćajnu signalizaciju na način da se na raskrsnici nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić i UL. Podgorički put (posmatrano iz pravca nekategorisanog puta) u skladu sa Pravilnikom o saobraćajnoj signalizaciji postave saobraćajni znakovi: II-2 "obavezno zaustavljanje" i III-6 "pješački prelaz".

Uz Glavni projekat priložiti Saglasnost suvlasnika katastarske parcele broj 4206/6 KO Nikšić da su saglasni da se na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić mogu izvoditi radovi na rekonstrukciji nekategorisanog puta".

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 uz glavni projekta priložiti Saglasnost suvlasnika katastarske parcele broj 4206/6 KO Nikšić da su saglasni da se na katastarskoj parceli broj 4206/6 KO Nikšić mogu izvoditi radovi na rekonstrukciji nekategorisanog puta" kako je i navedeno u saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, koji su izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj: 09-340-743 od 17.09.2025. godine

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbjediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište odnosno dostaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima izdato od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-320 od 03.07.2025. godine gdje je ocjenio da su potrebni vodni uslovio za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji predmetnog objekta, na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić, 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);

- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

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

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 09.07.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta – poslovnog, na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP – GUR- a Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-626 od 19.06.2025. godine izdatih na ime investitora „CUNGU&CO“ d.o.o iz Ulcinja 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 izgradnje novog objekta – poslovnog , na katastarskim parcelama broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9, 4212/10 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP – GUR-a Nikšić, ovaj Sektor se ne može izjasniti da li se navedeni projekat 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, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta, namjena poslovnog dijela objekta, skladište kojih materijala, materijala ili vrste robe i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore “ br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta u obavezi izjasniti se o površini, kapacitetu objekta, namjeni poslovnog dijela objekta, skladištenje kojih materija, materijala ili vrste robe i sl. jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Dostavljena je parcelacija broj: 56/2025 od 22.02.2025. godine KP 4206/1, LN 4323, stranka "CUNGU&CO" DOO Ulcinj – Izjava odgovornog lica geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić i skica snimanja, spisak prijava o promjenama na nepokretnosti.

Parcelacija broj 18/2025 od 22.02.2025. godine KP 4206/8, LN 3642, stranka: Matović Bosiljka I Matović Božidar Luka. – Izjava odgovornog lica geodetske organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić i skica snimanja, spisak prijava o promjenama na nepokretnosti.

Dostavljena je Izjava ovlaštene geodetske organizacije "NAVSTAR 7" d.o.o. Nikšić od 18.09.2025. godine, kojom izjavljuje da predmetnu lokaciju čine katastarske parcele broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom broj 4573/1 kao svojina Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, po kulturi ulice, upisana u LN br.764 KO Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu je površine za mješovitu namjenu (MN).

PRAVILA I USLOVI MJEŠOVITE NAMJENE

Površina mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje se predstavljaju značajnu smetnju stanovanja od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi:

- stambeni objekti
- objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
- **trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenom planom;**

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- privredni objekti, **skladišta**, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisima;

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Opšti uslovi i parametri :

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;

- **Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne i jedna podzemna etaža;**
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacione ulice, uz prilagođavanje formiranoj građevinskoj liniji objekata kontaktnog područja;**
- **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 parcela je 0.4;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti parcela je 1.2;**

- U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Pristup površinama za mješovite namjene obezbjediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela se nalazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovnog objekta je 2851,00 m².

Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.

Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovnog objekta u funkciji trgovine je 2851,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta u funkciji trgovine u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,36, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina planiranog objekta - poslovnog objekta u funkciji trgovine iznosi 1024,00 m²)
- indeks izgrađenosti 1,05, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog objekta - poslovnog objekta u funkciji trgovine iznosi 2 995.00 m².)
- spratnost je Po+P+1.
- zelene površine uređenje terena 516.00 m²
- broj parking mjesta - 32

VISINA OBJEKTA (m) - 10.74 m

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu u dijelu 3.2. Funkcionalne cjeline je navedeno:

Parking: Obezbijedena su 33 parking mjesta u parteru. Ostvareni broj parking mjesta je proračunat na osnovu smjernica datih PUP-om opštine Nikšić, koji projektanta upućuje da neophodan broj parking mjesta ostvari prema paramterima iz Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima”, (Službeni list CG broj 24/10).

Pomenuti pravlinik za nomrativ od 500PA / 1000 stanovnika definiše neophodan broj parking mjesta na sljedeći način:

- Poslovanje na 1000 m² - 30 PM (min 10 – max 40)

Pravilnik takođe definiše da za drugi stepen motorizacije treba uraditi korekciju.

Shodno PUP-u opštine Nikšić stepen motorizacije je 273 PA / 1000 stanovnika, te se primjenjuje korektivni faktor 0.55, pa se neophodan broj parking mjesta obračunava na sljedeći način:

- Poslovanje na 1000m² - 17PM (min 6 – max 21), pri čemu kao minimum uzimamo parametar od 10PM na 1000m², jer je to minimum propisan Pravilnikom.

S obzirom da je ukupna BRUTO površina objekta 3080 m², onda je minimalan broj parking mjesta kako slijedi:

$10 / 1000 \times 3080 = 30,80$, odnosno minimalan broj parking mjesta je 31.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na 3.1. Koncept je navedeno:

Polazeći od lokacijskih ograničenja i zahtjeva investitora za projektovanjem poslovnog objekta u funkciji trgovine "TC Cungu - Nikšić", došlo se do predmetnog koncepta. S obzirom da je predmetna parcela latiničnog slova „L“, objekat je pozicioniran u kvadratnom sjevero-zapadnom dijelu lokacije, koji je i najpogodniji za gradnju. Užio dio parcele je prostorno potpuno odgovarao organizaciji interne saobraćajnice sa dva reda parkinga. Forma objekta je kubična, karakteristična za ovaj tip objekata, sa naglašenim ulazom. Kompletna fasada je obložena fasadnim sendvič panelom debljine 10cm, vertikalno postavljenim, dok je akcentovanje ulaza postignuto pažljivo složenim pločama od kompozitnog materijala, u kombinaciji sa strukturalnom fasadom. Spratnost objekta je Po+P+1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "CUNGU&CO" D.O.O. Ulcinj iz Ulcinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog – poslovnog objekta na lokaciji potes Pod Čađalica, koju čine katastarske parcele broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić 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 07-350-626 od 19.06.2025. 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 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 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 projekta, da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja kao 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "CUNGU&CO" DOO Ulcinj iz Ulcinja daje se saglasnost na idejno rješenje projektovanog od strane „PROJEKTANTSKI STUDIO SOHO ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2026. godine u 14:42:30+01`00`, za izgradnju novog objekta – poslovnog objekta u funkciji trgovine, koji se sastoji od prodajnog prostora kompanije, pored kog su od sadržaja planirani još: magacin, tehničke prostorija, prostorije za osoblje i sanitarni čvor, na lokaciji potes Pod Čadalice, koji čine katastarske parcele broj 4206/1, 4206/14, 4206/15, 4206/16, 4212/7, 4212/8, 4212/9 i 4212/10 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361-134 od 30.03.2026. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: UP/Io broj: 20-361- 611 od 20.01.2026. godine.

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 "CUNGU&CO" DOO [REDACTED]

1 x „PROJEKTANTSKI STUDIO SOHO ARCHITECTS“ D.O.O. [REDACTED]

3– City kvart, Podgorica

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a