



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 570

Nikšić, 15.12.2025. 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“ 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 „ERROR 404“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane firme „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 14:40:53+01'00, za postavljanje nepokretnog privremenog objekta – bilborda, na lokaciji broj 238, u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 223 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „ERROR 404“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 14:40:53+01'00 za postavljanje nepokretnog privremenog objekta – bilborda, na lokaciji broj 238, u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 223 KO Nikšić, 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 građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 706 od 30.06.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-570 od 10.12.2025. godine, investitor „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje nepokretnog privremenog objekta – bilborda, na lokaciji broj 238, u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 223 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 – 706 od 30.06.2025. 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 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 „INGPOINT“ 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);

Predmete parcele se nalaze 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 nepokretnog privremenog objekta – bilborda sastoji se od:

- katastarske parcela broj 223, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 2. klase, površine 3770,00 m², sa upisanom porodična stambena zgrada, objekat broj 1, površine 31,00 m², porodična stambena zgrada, objekat broj 2, površine 26,00 m², , porodična stambena zgrada, objekat broj 3, površine 34,00 m², , porodična stambena zgrada, objekat broj 4, površine 30,00 m², pomoćna zgrada, objekat broj 5,6,7,8 površine 32,00, 12,00 m², 7,00 m² i 19,00 m²

upisana je u lista nepokretnosti 3967 KO Nikšić - prepis, uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, 12.12.2025. godine kao svojina Crne Gore, raspolaganje Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

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 223 KO Nikšić, koja je upisana u list nepokretnosti 3967 KO Nikšić - prepis, kao svojina Crne Gore, raspolaganje Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, a prema načinu korišćenja se vodi po kulturi livada 2. klase a na kojoj se planira postavljanje nepokretnog privremenog objekta – bilborda.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-9886/3 Uprave za saobraćaj Crne Gore od 12.09.2025. godine, u kojim se navodi:

“Predmetna lokacija za postavljanje/građenje privremenog objekta-reklamnog panoa nalazi se uz državni magistralni put.

Privremeni reklamni objekti – bilbordi po pravilu se postavljaju/grade uz saobraćajnicu sa desne strane u smjeru odvijanja saobraćaja pod uglom od 70° do 90° u odnosu na osu puta.

Reklamni objekat - bilbord koji se postavlja uz državne puteve moraju u zavisnosti od kategorije puta i uslova terena ispunjavati uslov minimalne udaljenosti od kolovoza.

Ako se reklamni objekat postavlja uz državni put van naselja udaljenost najisturenijeg dijela reklamnog objekta – bilborda mora biti na udaljenosti minimum 3.00 m od kolovoza (spoljašnje bijele linije)

Udaljenost predmetnog reklamnog objekta mora da bude na udaljenosti koja neće ugroziti saobraćajnu signalizaciju i opremu puta, ugroziti preglednost na raskrsnicama, priključnim i prilaznim putevima.

U naseljenim mjestima udaljenost najisturenijeg dijela reklamnog panoa mora biti minimum 0,5 m od spoljašnje strane ivičnjaka ili 0,75 m od spoljašnje ivične linije.

Ne smiju se postavljati u blizini putnih objekata, ne smije podsjećati na saobraćajni znak, ometati pješačke tokove, zaklanjati saobraćajnu signalizaciju i opremu puta, onemogućiti preglednost na raskrscima.

U slučaju potrebe za osvjetljenjem-svjetlost ne smije biti usmjerena u pravcu uzdužne ose pute niti može biti emitovana u isprekidanim intervalima.

Tehnička dokumentacija urađena u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima propisanim od strane nadležnog organa, gore potpisanim saobraćajno-tehničkim uslovima, važećim propisima i standardima dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.”

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 nepokretnog privremenog objekta – bilborda, maksimalne površine 50 m², sa definisanim osnovnim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Bilbord je vrsta reklamno-oglasnog panoa koji prema obliku i raspoloživim površinama za oglašavanje može biti jednostran, dvostran ili trostran.

SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH USLOVA

Lokacija:

- U okviru zona II, III, IV, V i VI,
- Postavlja se na prometnim mjestima, uz komunikacije.

Način pričvršćivanja za tlo:

- Nepokretni privremeni objekti.

Dimenzionisanje:

- Površine svake strane bilborda može biti od 6 m² do 60 m², u sljedećim dimenzijama (visina x širina):
 - 2,0 m x 3,0 m;
 - 3,0 m x 4,0 m;
 - 3,0 m x 6,0 m;
 - 3,0 m x 8,0 m;
 - **5,0 m x 10,0 m** i
 - 5,0 m x 12,0 m.
- *Noseći stub je visine najmanje 2.5m, a najviše 10 m, ukoliko je bilbord površine veće od 12 m², a maksimalna dopuštena ukupna visina panoa, mjereno od kote saobraćajnice, može iznositi 15 m.*

Način postavljanja:

- Postavljaju se po pravilu uz saobraćajnicu, upravno na njenu osovinu, bližom stranom panoa na udaljenosti od ivičnjaka najmanje 50 cm;

- Ne smiju podsjećati na saobraćajne znake, ometati pješačke tokove, zaklanjati saobraćajnu signalizaciju i onemogućavati preglednost na raskrsnicama;
- Bilbordi koji se postavljaju u nizu uz saobraćajnice moraju biti u istoj liniji, međusobno usklađeni veličinom i oblikom. Razmak između bilborda većih od 18 m² mora iznositi najmanje 200 m;
- Bilbord se može postaviti i na nosač koji se nalazi na fasadi zgrade, a više bilborda se ne mogu postavljati u visinu;
- Bilbordi na fasadi zgrade moraju dimenzijama biti usaglašeni sa dimenzijama objekta, ne smeju ugrožavati konstruktivne elemente objekta niti zaklanjati otvore na objektu;
- Kada na bilbordu nije postavljena reklamna poruka, bilbord se prekriva plakatom bijele boje.

Materijali:

- Materijalom i bojom se moraju uklopiti u postojeće okruženje;
- Mogu biti osvijetljeni;
- Konstruktivni elementi, noseći stubovi i rasvjetna tijela se ne mogu isticati oblikovanjem, bojom i materijalom.

Tehnička dokumentacija:

- Revidovan glavni projekat.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „, strane firme „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 14:40:53+01'00, za postavljanje nepokretnog privremenog objekta – bilborda, na lokaciji broj 238, u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 223 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, u tekstualni i grafički dio stanovljeno je da:

U tehničkom opisu tačka 2. LOKACIJA – SAOBRAĆAJ je navedeno:

Kolski pristup i parkiranje

Saobraćajni priključak za objekat predviđen je na sjevernoj strani parcele, sa katastarske parcele broj 222/6 KO Straševina, a prilazi se preko k.p.215, k.p.216, sa javnog puta na k.p. 1400/2 KO Straševina. Pri objektu su obezbijeđena tri parking mjesta i jedno garažno mjesto u sklopu objekta.

Prilazi se direktno parkingu za tri vozila, glavnom prilazu objektu i ulazu u garažu gdje je obezbijeđeno još jedno parking mjesto. Na južnoj strani objekta predviđeno je dvorište sa bazenskim prostorom, firepit-om i ljetnjom kuhinjom.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja za privremeni objekat - bilbord navedeno je:

Predmetni nepokretni privremeni objekat – bilbord je bruto površine 1,26 m².

Objekat ima jednostavnu, klasičnu pravougaonu formu sa reflektorima i oglasnim panoom od 12 m².

5. OPIS GRAĐEVINSKIH, GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE:

Projektovani objekat je u konstruktivnom smislu projektovan kao objekat montažne gradnje, sa elementima od čeličnih kutijastih profila, sa plastifikacijom u bol RAL 9011.

Dvostrani bilbord, osvijetljenje reflektorima

Dimenzija table: 400 x 300cm

Stub i ram: kutije 100x100x4mm, obloga al.kutije 100x100 -plastifikacija RAL 9011

Resetka 40x40x2mm

Podloga za grafiku:pocincani lim 0.8-1mm,

Obloga stuba TR lim 1mm, plastifikacija RAL 9011

Visina bilborda 5,70 m.

Njegova konstrukcija, materijali i materijalizacija osiguravaju brzo postavljanje, ekonomičnost gradnje i dugovječnost, uz minimalno održavanje. Objekat ima jednostavnu, klasičnu pravougaonu formu sa reflektorima i oglasnim panoom od 12 m².

Da bi betonski i armirano betonski radovi bili dobro izvedeni treba ispuniti sljedeće uslove:

- svi betonski i armirano betonski radovi moraju se izvesti u svemu prema važećim PTP i tehničkim uslovima za izvođenje radova od betona i armiranog betona.
- ugrađivanje betona vršiti mašinskim putem previbratom

Objekat je u oblikovnom smislu pravilne geometrijske forme svedenih linija i uskladjen sa propisima i datim uslovima.

Spoljno uređenje terena podrazumijeva izradu temeljne AB stope, bez narušavanja postojećeg terena i ambijenta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „ERROR 404“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 14:40:53+01'00 za postavljanje nepokretnog privremenog objekta – bilborda, na lokaciji broj 238, u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 223 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. 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, 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 „ERROR 404“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za postavljanje nepokretnog privremenog objekta – bilborda, na lokaciji broj 238, u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 223 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 14:40:53+01'00, 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 „ERROR 404“ D.O.O. Nikšić [redacted]
- 1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a