



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-541

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“ 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 Golović Dušana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane firme „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.11.2025. godine u 13:09:44 +01'00', za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, potes Ulica Ivana Milutinovića, na lokaciji broj 68, u II (drugo) zoni, na katastarskoj parceli broj 2454 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 Golović Dušanu daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.11.2025. godine u 13:09:44 +01'00' za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, potes Ulica Ivana Milutinovića, koju čini katastarska parcela broj 2454 KO Nikšić, na lokaciji broj 68 u II (drugo) zoni, 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 07-350-1215 od 20.10.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-541 od 27.11.2025. godine, investitor Golović Dušan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, potes Ulica Ivana Milutinovića, na lokaciji broj 68 u II (drugo) zoni, na katastarskoj parceli broj 2454 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 07-350-1215 od 20.10.2025. 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 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 „INGPOINT“ 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 2454 KO Nikšić se nalazi u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine,

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

- katastarske parcela broj 2454 koju čini prema načinu korišćenja: dvorište površine 473,00 m², zemljište ispod stambeno – poslovne zgrade površine 287,00 m², pomoćna zgrada površine 35,00 m², zemljište ispod poslovnog objekta površine 21,00 m², upisana je u prepisu lista nepokretnosti broj 533 KO Nikšić, potes Ulica Ivana Milutinovića, uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, 25.11.2025. godine kao svojina Golović Dušana, u obimu prava 1/1.

U "G" listu nepokretnosti 533 KO Nikšić -prepis, uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić, 25.11.2025. godine, upisan je teret -Hipoteka Upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca ZAPAD BANKE AD PODGORICA UZZ 178/2025 OD 08.07.2025. godine Notar Kostić Lela.

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 dostaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Nikšić, broj: 09-340-1262 od 06.11.2025. godine za postavljanje montažnog demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, na lokaciji br. 68, u II (drugo) zoni, na katastarskoj parceli broj 2454 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Ivana Milutinovića:

-Postojeće stanje: "Lokacija za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, na lokaciji br. 68 u II (drugo) zoni, na katastarskoj parceli broj 2454 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.Ivana Milutinovića.

-Mjesto i način priključenja: “Snadbjevanje i ekonomski pristup lokaciji za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, na lokaciji br. 68 u II (drugoj) zoni, planirati sa opštinskog puta -ulice u naselju Ul. Ivana Milutinovića, **preko trotoara (oborenih ivičnjaka) na mjestu već postojećeg priključka.**“

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Planirano stanje

Namjena parcele odnosno lokacije

Uvidom u Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, utvrđeno je da je na prethodnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, maksimalne površine 140 m², u skladu sa Programom privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine.

Pravila parcelacije

Privremeni objekti mogu se postavljati, odnosno graditi ako svojim postavljanjem odnosno građenjem narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju infrastrukturu i zelene površine, narušavaju integritete kulturnih dobara sa zaštićenim okolinom, ugrožavaju životnu sredinu, kao ni na lokacijama u neposrednoj blizini primarnih ugostiteljskih objekata definisanim Programom privremenih objekata. (član 115 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

6.1. PRIVREMENI UGOSTITELJSKI OBJEKAT

Privremeni ugostiteljski objekat je prema Pravilniku objekat namijenjen za pružanje ugostiteljskih usluga (kafe bar, restoran, slastičara, jednostavne ugostiteljske usluge).

Ugostiteljske usluge, koje se odnose na pripremu hrane i pića, mogu se organizovati u privremenim objektima, montažno - demontažnog karaktera. U ovim objektima mogu se posluživati jednostavna topla i hladna jela, pića i napici, kao i hrana pripremljena na drugom mjestu u originalnom pakovanju, i pića i napici u originalnoj ambalaži ili na točenje, uz upotrebu ambalaže i pribora za jednokratnu upotrebu.

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

Privremeni ugostiteljski objekat površine do 30 m² može biti isključivo montažno-demontažni privremeni objekat, a preko 30 m² površine može biti i nepokretni privremeni objekat.

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

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

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

Sastavni dio ugostiteljskog objekta može biti ugostiteljska terasa.

SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH USLOVA

B. Ugostiteljski objekti površine preko 30 m²

Lokacija:

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

Način pričvršćivanja za tlo:

- nepokretni privremeni objekti

Dimenzije objekta:

- horizontalni gabarit - zavisi od veličine parcele na kojoj je planirana gradnja ovog objekta, pri čemu indeks zauzetosti ne može biti veći od 0.45.

Oblikovanje:

- u skladu sa ambijentalnim i klimatskim karakteristikama područja

Materijali:

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

Fasade:

- pocinčani bojeni limovi, poliuretanski paneli, termopan staklo, fasadni laminati ili fasadne ispune sa kamenim ili drvenim oblogama.

Način postavljanja

- Udaljenost objekta od kolske saobraćajnice (mjereno od unutrašnje strane ivičnjaka) mora iznositi najmanje 5,00 m' mjereno od najistaknutijeg dijela objekta, odnosno u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog organa, u zavisnosti od kategorije saobraćajnice.

- Udaljenost objekta od bočnih i zadnje ivice kat.parcele na kojoj se nalazi iznosi 2m, a može biti i na manjoj udaljenosti uz saglasnost vlasnika susjedne kat.parcele.

Instalacije:

- Ugrađen vodonepropusni sud ili bioprečišćivač, odnosno obezbijeden mobilni sanitarni blok kontejnerskog tipa sa priključkom na kanalizacioni sistem,
- U prirodnoj sredini obavezan bioprečišćivač,
- Priključak na vodovodne instalacije, a ukoliko ne postoji mogućnost vodovodnog priključka snabdijevanje tehničkom vodom iz za to pripremljenog rezervoara.

Posebni uslovi:

- Obavezna sakupljanje i evakuacija čvrstog otpada,
- Za rekultivaciju i uređenje površina moraju se koristiti autohtone biljne vrste,
- Objekti se moraju graditi i rekonstruisati poštujući standarde definisane Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu („Sluzbeni list Crne Gore", br.2/18, 4/18, 13/18, 25/19, 67/19 i 76/20) i Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sluzbeni list Crne Gore", br. 36/18),

- Objekti se moraju graditi i rekonstruisati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).

Površina na kojoj je predviđeno postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat iznosi 816,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat u okviru zadatih građevinskih linija – prema grafičkom prilogu iz Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, a koji je sastavni dio i izdatih urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350- 1215 od 20.10.2025. godine.

- ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog privremenog ugostiteljskog objekta je 140,00 m²
- ostvarena - projektovana BRGP planiranog privremenog ugostiteljskog objekta - je 140,00 m²
- spratnost planiranog privremenog ugostiteljskog objekta - P.

U grafičkom dijelu dostavljenog id3ejnog rješenja - S I T U A C I O N I P R I K A Z, broj priloga 2, je prikazano i navedeno: Snabdijevanje i ekonomski pristup za postavljanje predmetnog objekta planiran je sa opštinskog puta - ulice u naselju Ul. Ivana Milutinovića, preko trotoara / oborenih ivičnjaka/ na mjestu već postojećeg priključka.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju razmotren je zahtjev investitora Golović Dušana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat, na lokaciji broj 68, u II (drugo) zoni, na katastarskoj parceli broj 2454 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350- 1215 od 20.10.2025. 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 stav 1 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 na idejno rješenje investitoru Golović Dušanu, projektovanog od strane „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.11.2025. godine u 13:09:44 +01'00, za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta - privremeni ugostiteljski objekat, potes Ulica Ivana Milutinovića, na lokaciji broj 68, u II (drugo) zoni, na katastarskoj parceli broj 2454 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 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:
Vujoyić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Golović Dušan, [redacted]

1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić, [redacted]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a