



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-456/2

Nikšić, 21.09.2026. 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, 92/25, 160/25 i 114/26), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 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 „HELADA MONT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.09.2026. godine u 13:59:41 +02'00, za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, namjene nadgradnje magacinski prostor sa kancelarijom, na lokaciji potes Čemenca, na katastarskoj parceli broj 1449/4 KO Glibavac u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „HELADA MONT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.09.2026. godine u 13:59:41 +02'00, za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, namjene nadgradnje magacinski prostor sa kancelarijom, na lokaciji potes Čemenca, koju čini katastarska parcela broj 1449/4 KO Glibavac u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1867 od 16.01.2026. godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-456 od 31.08.2026. godine, investitor „HELADA MONT“ D.O.O. Nikšića iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, namjene nadgradnje magacinski prostor sa kancelarijom, na lokaciji potes Čemenci, koju čini katastarska parcela broj 1449/4 KO Glibavac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1867 od 16.01.2026. 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 „LISINA“ 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);

Katastarska parcela broj 1449/4 KO Glibavac nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom objekta broj 1 stambenog objekta sastoji se od:

- katastarska parcela broj 1449/4 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom u izgradnji površine 527,00 m², po kulturi pašnjak 2. klase površine 557,00 m² i po kulturi dvorište površine 500,00 m²

upisana je u listu nepokretnosti broj 569 KO Glibavac - prepis, potes Čemenca, uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 21.09.2026. godine kao svojina “HELADA MONT” D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja.

Dostavljena je upotrebna dozvola UP/Io br. 03-944 od 09.10.2008. godine na ime „Montekuk Prom“ DOO iz Nikšića, izdata od strane Sekretarijata za uređenje prostora i komunalno stambene poslove, za izvedene radove na izgradnji proizvodne hale kao prve faze u prizemlju proizvodno stambenog objekta, objekta broj 1, spratnosti P+1, gabaritne površine u osnovi 527,00 m², na kat. parceli broj 1449/4 KO Glibavac u Ćemencima u Nikšiću, upisana u u listu nepokretnosti broj 569 KO Glibavac, za koji je izdato rješenje o građevinskoj dozvoli UP/Io br. 03-2418 od 13.12.2001. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-640 od 15.07.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje na opštinski put – Ulicu Zetsku, lokacije za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 1449/4 KO Glibavac, istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 1449/4 KO Glibavac, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić – Generalna urbanistička razrada, pored opštinskog puta – Ulice Zetske.

Ulica Zetska (katastarska parcela broj 1450 KO Glibavac upisana je u LN 167 KO Glibavac, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 365 u Registru opštinskih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim I nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 36/15).

- Mjesto i način priključenja: “Priključenje lokacije za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 1449/4 KO Glibavac **planirati preko jednog priključka (postojećeg), na Ulicu Zetsku.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka.”

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-288 od 07.07.2026. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom objekta broj 1, na katastarskoj parceli broj 1449/4 KO Glibavac, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog -urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

„Glavni 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;
- **pozicija objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše kao priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja;**
- način snabijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina), kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje 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 upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Prije izdavanja građevinske dozvole pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljena je Skica i Izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić, od marta 2026. godine u kojoj se navodi: - katastarska parcela 569 upisana je u listu nepokretnosti br 1449/4 KO Glibavac, opštine Nikšić u vlasništvu Helada mont doo Nikšić po kulturi objekat u izgradnji 527m², dvorište 500m², pašnjak 557m² čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 1450 u vlasništvu Crne Gore – opština Nikšić po kulturi ulice.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić- Izmjene i dopune u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu je MN- Mješovita namjena sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

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).

Pravila parcelacije

Građevinska i regulaciona linija odnos prema susjednim parcelama

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 2.0 m;*
- 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;
- 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;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na slobodnom ili garažnom prostoru.

Površina lokacije na kojoj je predviđena rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, namjene nadgradnje magacinski prostor sa kancelarijom iznosi 1584,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, namjene nadgradnje magacinski prostor sa kancelarijom u okviru građevinskih linija postojećeg objekta koje je spratnosti P, a za koji je izdata građevinska dozvola UP/Io br. 03-2418 od 13.12.2001. godine i upotrebna dozvola UP/Io br. 03-944 od 09.10.2008. godine na ime „Montekuk Prom“ DOO iz Nikšića, izdata od strane Sekretarijata za uređenje prostora i komunalno stambene poslove, za izvedene radove na izgradnji proizvodne hale kao prve faze u prizemlju proizvodno stambenog objekta, objekta broj 1, spratnosti P+1, gabaritne površine u osnovi 527,00 m², na kat. parceli broj 1449/4 KO Glibavac u Čemencima.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,37, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom – planirane nadgradnje postojećeg objekta broj 1, iznosi 582,16 m²)
- indeks izgrađenosti 0,70, (ostvarena – projektovana BRGP postojećeg objekta broj 1 sa planiranom nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, iznosi 1109,16 m²)
- spratnost planiranog poslovno proizvodno - skladišnog objekta je P+1.

Obaveza investitora je da na Glavni projekat pribavi saglasnost da navedeni objekat (skladišta, komunalno servisni i privredni objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu) ne ugrožava osnovnu namjenu (životnu sredinu) po propisima iz oblasti zaštite životne sredine.

Ovo je potrebno stoga što je u planskom dokumentu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), navedeno u namjeni površine za predmetnu parcelu koja je - mješovita namjena (MN), mogu da se grade objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno-servisni i privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;

Uvidom u dostavljeni grafički i tekstualni dio idejnog rješenja projektovanog od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.09.2026. godine u 13:59:41 +02'00,, utvrđeno je a i u tehničkom opisu u dijelu Objekat: namjena, spratnost, sadržaji je navedeno:

Spratnost objekta je P+1. Namjena je poslovanje. Postojeće prizemlje, za koje postoji upotrebna dzvola, se sastoji od ulaznog hola, proizvodnih prostorija, komore, kancelarije i toaleta. ***Izvršena je nadogradnja objekta, izradom prvog sprata pomoću mansardnog krova.*** Na prvom spratu se nalazi magacinski prostor sa kancelarijom. Krov je dvovodni sa nagibom 15° i 8°. Oborinske vode se prihvataju visećim olucima na višoj krovnoj ravni i preko vertikalne koje su sakrivene ispod nižih krovnih ravni, odvode do postojeće kišne kanalizacije.

Konstrukcija:

Na postojećoj betonskoj ploči postavljena je čelična konstrukcija koju čine čelični stubovi i grede a mansardni krov je izgrađen od LKV nosača. „LKV sistem“ (skraćenica od sistem Lakih Krovnih Vezača) je industrijalizovani sistem za prefabrickovanu gradnju drvenih krovnih struktura po strogo kontrolisanoj i zaštićenoj tehnologiji.

Sistem je zasnovan na upotrebi specijalnog spojnog sredstva – metalnog konektera, kojim se formiraju čvrste veze štapova rešetkastog statičkog sistema u jednoj ravni.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „HELADA MONT“ D.O.O. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom objekta broj 1, na lokaciji potes Čemenca, na katastarskoj parceli broj 1449/4 KO Glibavac u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1867 od 16.01.2026. godine 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 „HELADA MONT“ iz Nikšića, projektovano od strane „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.09.2026. godine u 13:59:41 +02'00, za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta broj 1, namjene nadgradnje magacinski prostor sa kancelarijom, na lokaciji potes Čemenca, koju čini katastarska parcela broj 1449/4 KO Glibavac u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u (“Sl. list CG”- opštinski propisi 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, 92/25, 160/25, 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x »HELADA MONT« DOO Nikšić [redacted]

1 x „LISINA“ d.o.o Nikšić [redacted]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a