



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 433

Nikšić, 17.10.2025. 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“ Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 Ivanke Banićević Frank iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025. godine u 13:57+02'00, za izgradnju pomoćnog objekta – tip 1, ljetnje kuhinje, na lokaciji potes Srednjak, na katastarskoj parceli 4100/2 KO Grahovo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru Ivanki Banićević Frank iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025. godine u 13:57+02'00, za izgradnju pomoćnog objekta - ljetnje kuhinje, tip 1, (tipski kontejner „ECOBX“) na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4100/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –988 od 01.09.2025. 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: 20-361-433 od 13.10.2025. godine, investitor Ivanka Banićević Frank iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta- ljetnje kuhinje, tip 1, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4100/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –988 od 01.09.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 3000m<sup>2</sup> 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 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 „AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ 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);

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

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta - tip 1, namjene ljetne ostave, sastoji se od:

- kat. parcele broj 4100/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. klase, površine 350,00 m<sup>2</sup>,

upisana je u listu nepokretnosti 1007 KO Grahovo - prepis, potes Srednjak kao svojina Ivanke Banićević Frank, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.



U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-1043 od 17.09.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta - pomoćnog objekta-tip 1, ljetnja kuhinja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4100/2 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija na izgradnji novog objekta – pomoćnog objekta – tip 1 ljetnja kuhinja na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4100/2 KO Grahovo, koja se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo.

Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo, preko katastarskih parcela broj 4100/1, 4101, 4102/1, 4102/2 i 4103 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4100/1 KO Grahovo upisana je u LN 888 KO Grahovo, u svojini Kovačević Ratka, u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 4101 KO Grahovo upisana je u LN 479 KO Grahovo, u susvojini Milović Ljubiše, u obimu prava  $\frac{1}{2}$  i Milović Milorada u obimu prava  $\frac{1}{2}$ , sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4102/1 KO Grahovo upisana je u LN 524 KO Grahovo, u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela 4102/2 KO Grahovo upisana je u LN 435 KO Grahovo, u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4103 KO Grahovo upisana je u LN 435 KO Grahovo, u svojini Milović Milana, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4675/1 KO Grahovo upisana je u LN 590 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Iz Skice održavanja katastra nepokretnosti koja se nalazi u prilogu Urbanističko – tehničkih uslova može se konstatovati da su katastarske parcele 4100/1 i 4100/2 KO Grahovo nastale diobom katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

Investitor je dostavio saglasnost Broj: OV 1314/2025 od dana 15.09.2025. godine ovjerenu od notara Ljubiše Markovića da je Kovačević Ratko saglasan da se preko katastarske parcele broj 4100/1 KO Grahovo može uspostaviti trajna službenost prolaza, u korist katastarske parcele broj 4100/2 KO Grahovo ".

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog objekta – pomoćnog objekta- tip 1 ljetnja kuhinja na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4100/2 KO Grahovo, planirati preko jednog priključka, na katastarskoj parceli broj 4100/1 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka i skicu prilaznog puta preko katastarskih parcela 4101, 4102/1, 4102/2 i 4103 KO Grahovo."

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-873 od 20.08.2025. godine je navedeno da je dostavljena saglasnost Broj: OV 1314/2025 od 15.09.2025. godine ovjerenu od notara Ljubiše Markovića da je Kovačević Ratko saglasan da se preko katastarske parcele broj 4100/1 KO Grahovo, može uspostaviti trajna službenost prolaza, u korist katastarske parcele broj 4100/2 KO Grahovo.



Dostavljeno je obavještenje UP/Io broj: 09-327-468 od 15.09.2025. godine izdato od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Nikšić da vodni uslovio nijesu potrebni.

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 05.09.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog objekta – pomoćnog objekta tip 1 ljetnja kuhinja, na katastarskoj parceli broj 4100/2 KO Grahovo, gdje se navodi da nosilac projekta Ivanka Banićević Frank iz Nikšića nije u obavezi da sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je:  
PO – Poljoprivredno zemljište – obradive površine.

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je :  
Smjernice za stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine  
Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614mnnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredne objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivredne);
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi):

Pomoćni objekti se mogu postavljati odnosno graditi i ako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20).

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.



Pomoćni objekat može se graditi i uz garnice urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke, odnosno katastarske parcele. Pomoćni objekat tipa 1 i 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Nije dozvoljeno postavljanje eodnosno gardenje objekata tipa 1 i 3 duž saobraćajnica uz ivicu kolovoza.

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20 – opštinski propisi) predviđeno je:

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran).

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

- Tip 1 pomoćni objekat koji čini funkcionalnu cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, drvarnice, *ljetne kuhinje*, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu.

- Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, odzvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jenog pomopćnog objekta tipa 1 i 3.

Pomoćni objekti iz stava 1 ovoga člana mogu se postavljati, odnosno graditi i ako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 1 ljetnja kuhinja u okviru zadatih građevinskih linija kao i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Sluzbeni list Crne Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,085, (ostvorena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 1- ljetne kuhinje je 29.64 m<sup>2</sup>)

- indeks izgrađenosti 0,085, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 1- garaže je 29.64 m<sup>2</sup>)

- spratnost planiranog pomoćnog objekta – P

Odstojanja: 5,0 m od regulacije ulice i 3,0 m od bočnih i zadnjih granica parcele.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ivanke Banićević Frank iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – tip 1 ljetnja kuhinja, na lokaciji potes Srednjak, na katastarskoj parceli 4100/2 KO Grahovo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-988 od 01.09.2025. 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 Izmjena i dopuna 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, kao 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.

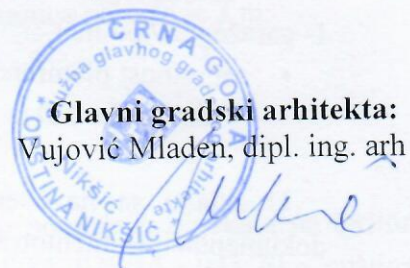
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Ivanki Banićević Frank iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno projektovano od strane „AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025. godine, u 13:57+02'00, za izgradnju pomoćnog objekta - ljetnje kuhinje, tip 1, (tipski kontejner „ECOBX“), na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4100/2 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

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:**

1x Ivanka Banićević Frank, [redacted]

1 x „AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE“ D.O.O. Nikšić, Josipa Sladea br. 8, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a