



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 602

Nikšić, 30.12.2025. 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 „MINIKO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase, na lokaciji broj 133, u II (drugoj) zoni, lokacija potes Ul. V proleterske brigade, na katastarskoj parceli broj 4558/1 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 **„MINIKO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.12.2025. godine u 11:24:11, za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase, na lokaciji broj 133, potes Ul. V proleterske brigade, u II (drugoj) zoni, koju čini katastarska parcela broj 4558/1 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 – sl. od 2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-602 od 26.12.2025. godine, investitor „MINIKO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase, na lokaciji broj 133, u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 4558/1 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 – sl. od 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 „STUDIO STRUKTURA“ 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);

Predmetna parcela 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 montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase sastoji se od:

- katastarske parcela broj 4558/1, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi Ulice, površine 7609,00 m², potes V proleterske brigade

upisana je u izvodu lista nepokretnosti 764 KO Nikšić, od 25.12.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09- 340 - 1386 od 25.11.2025. godine za priključenje lokacije za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-ugostiteljske terase, na lokaciji broj 133 u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 4558 KO Nikšić na opštinski put, ulicu u naselju Ul. V proleterske brigade, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-ugostiteljske terase, na lokaciji broj 133 u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 4558 KO Nikšić u obuhvatu Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, nalazi se pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul. V proleterske brigade."

Mjesto i način priključka: "Snabdjevanje i ekonomski pristup lokaciji za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta-ugostiteljske terase, na lokaciji broj 133 u II (drugoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 4558 KO Nikšić, planirati sa opštinskog puta – ulice u naselju Ul. V proleterske brigade."

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljena je Izjava o tačnoj lokaciji geodetske organizacije "Nova Max" D.O.O. Nikšić, od 25.12.2025. godine, koja izjavljuje: "predmetni montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 133 u II Zoni, projektovan je na katastarskoj parceli 4558/1 KO Nikšić, upisanoj u LN 764, po načinu korišćenja "Ulice", kao svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Opština Nikšić. Katastarska parcela 4558/1, je ulica V proleterske brigade, te se sa iste pristupa predmetnoj lokaciji."

Uvidom u Programa privremenih objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta –ugostiteljske terase, maksimalne površine 33,00 m², sa definisanim osnovnim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Ugostiteljska terasa postavlja se ispred ugostiteljskih objekata i koristi se za pružanje ugostiteljskih usluga.

U okviru ugostiteljske terase mogu se postavljati stolovi, stolice, kao i suncobrani i/ili tende.

Ugostiteljska terasa može biti otvorenog i zatvorenog tipa.

Otvorena ugostiteljska terasa je terasa čije su sve strane otvorene i mogu se ograđivati samo žardinjerama, lako prenosivim stubićima, ukrasnim lancima, ukrasnim konopima i/ili prozirnim/perforiranim paravanima (staklo, tkanina, perforirani lim/drvo) do visine od 110 cm, bez mogućnosti produžavanja.

Krovnu površinu otvorene ugostiteljske terase može činiti tenda ili pergola.

Zatvorena ugostiteljska terasa je terasa čije se bočne strane mogu sezonski ili periodično zastakliti preko visine od 110 cm odnosno zatvoriti paravanima (staklo, puni/perforirani aluminijum, drvo, PVC i drugo). Krovna površina zatvorene ugostiteljske terase ne može se fizički vezati za osnovni objekat, niti zatvarati ulaz u drugi objekat.

Ako se ugostiteljska terasa postavlja uz/sa otvorenim šankom, smatra se privremenim objektom iz člana 9 pravilnika.

Ugostiteljska terasa može se postaviti uz ugostiteljski objekat, odnosno mora biti udaljena od ugostiteljskog objekta najmanje 1,5 m, radi obezbjeđenja pješačkih komunikacija.

Površina ugostiteljske terase određuje se zavisno od prostornih mogućnosti pojedinačnih lokaliteta.

Tenda u sklopu ugostiteljske terase može se postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a postavlja se na metalnu konstrukciju i izrađuje od impregniranog plastificiranog ili drugog platna.

Pergola u sklopu ugostiteljske terase može se postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, a izuzetno platnom ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.

Ugostiteljska terasa koja se nalazi u sastavu kupališta ne može se ograđivati.

SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH USLOVA

Lokacija:

- U okviru zona: I, II, III, IV, V i VI.

Dimenzije objekta:

- usaglašene sa dimenzijama ugostiteljskog objekta i prostornim mogućnostima

Način postavljanja na javnim površinama:

- U pješačkoj zoni Ulice Njegoševe, da se obezbijedi najmanje 7m centralno za kretanje pješaka;
- Na Trgu Slobode, da se obezbijedi 2m uz objekte za kretanje pješaka;
- Da ne ometaju glavne pješačke tokove, kao ni ulaze u objekte.
- Da ne ometaju ulaz u drugi poslovni ili stambeni prostor;
- Da ne ometaju izlog drugog poslovnog prostora niti ometati njegov rad;
- Da ne ometaju ulaz kao i rad objekata školstva, zdravstva, kulture, vjerskih objekata i sl;
- *U blizini drvorednog ili drugog stabla, žbunja, žive ograde i drugog objekta zelenila, mora se ostaviti slobodan prostor koji će omogućiti njihov nesmetan rast i održavanje; Za stabla taj prostor mora biti najmanje 1,2 m ukupne širine. Dozvoljeno je prekrivanje otvora oko stabla zaštitnom ukrasnom metalnom rešetkom;*
- U blizini skulptura, fontana ili česmi, postavlja se na rastojanju ne manjem od 3.0 m, tako da se ne nalazi na njima pripadajućim površinama, i da omogućava njihovo nesmetano održavanje i korišćenje;
- Ivica terase mora biti udaljena od ivice kolovoza najmanje 0,20 m;
- *Na Trgu Slobode i Njegoševoj ulici kao i u zoni istorijskoj jezgra natkrivanje ugostiteljskih terasa ispred ugostiteljskog objekta moguće je postavljanjem suncobrana.*

Oprema:

- Elementi opreme treba da dimenzijama, težinom, međusobnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu, demontažu i transport, ne oštećuju površinu na koju se postavljaju, okolno i/ili zelenilo u sklopu terase, i da budu pogodni za nesmetano kretanje djece, starijih osoba, lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.
- Ukoliko se terase postavljaju u nizu, razlika između ugostiteljskih objekata ostvaruje se različitom opremom otvorene terase, koja se međusobno usklađuje po vrsti, dimenziji i boji.
- *Suncobrani treba da budu plitki, ne smiju biti oblikovno i volumenski agresivni, i moraju biti uniformni u okviru date ugostiteljske terase.*
- Postavljen i otvoren suncobran može natkrivati samo tlocrtnu površinu ukupne površine odobrene terase, bez zatvaranja bočnih vertikalnih strana najlonom ili nekim drugim

materijalom, odnosno konstrukcijom. Mora imati pokretni oslonac na tlu, izrađen tako da se lako sklapa i prenosi.

- Tenda u sklopu ugostiteljske terase, može se postavljati na pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, postavljena na metalnu konstrukciju, a izrađena od impregniranog, plastificiranog ili drugog platna. U istoj zoni postavljaju se jednoobrazne tende u pogledu veličine, oblika, boje i materijalizacije.
- Pergola u sklopu ugostiteljske terase se može postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sadenje vegetacije.
- Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Podloge

- U II, III, IV, V, VI zoni montira se na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo), sa prethodno postavljenom infrastrukturom (hidrotehničke, elektro i PTT instalacije) ili na montažnodemontažnu podlogu - deking (ista se postavlja ukoliko je postojeća podloga neravna i neodgovarajuća) koja može biti iznad terena maksimalno 10 cm sa mogućnošću da se sa lokacije ukloni u cjelini ili u djelovima.

Posebni uslovi:

- Moraju se organizovati u skladu sa Pravilnikom obližim 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).

Tehnička dokumentacija:

- Idejno rešenje ugostiteljske terase ili revidovani glavni projekat, ukoliko je površina terase preko 30m², i fotografije opreme koja se postavlja.
-

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

Predmet projekta je postavljanje montažno demontažno privremenog objekta – ugostiteljska terasa. Sama terasa se sastoji od postavljanje opreme (baštenskih garnitura stolovi i stolice) i konzolne tende. Na terasi se planira postavljanje restoranskih stolova sa 4 stolice gdje će posjetioci biti u prilici da konzumiraju piće i hranu iz restorana Merak. S obzirom da se restoran i terasa nalaze u blizini prometne ulice V proleterska, ne planira se maksimalno iskorišćavanje terasa za postavljanje opreme, već se vodi računa o bezbjednosti prolaznika i ostavljaju se širi pješački koridori od propisanih. Kao u cijeloj ulici, tako i ispred restorana se nalazi drvored lipa, pa se ostavlja prostor za nesmetan rast i održavanje u širini 1.2m i više. Iznad ugostiteljske terase postavlja se konzolna tenda, montažno demontažnog karaktera, proizvedena od PVC profila koji se ankerišu za fasadni zid samog restorana. Tenda se planira po preporukama iz UTU u bež boji, način otvaranja mehanički.

Idejnim rješenjem su ispoštovane sve smjernice iz UTU kao i iz Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić, za period od 2025.god. do 2029.god.

FUNKCIJA Funkcionalna organizacija odiše konfornošću i prati funkcionalnu organizaciju samog restorana. Restoranski stolovi i stolice se postavljaju odmah uz objekat, za lakše i nesmetano služenje hrane i pića. Pješački koridori se ostavljaju nakon stolova, kako bi se obezbjedio što veći prostor od propisanog. Širina od ugostiteljske terase do početka ulice V proleterske brigade iznosi 2.84cm.

Ukupna površina prizemlja:

Ukupna površina prizemlja:	19,80
Ukupna bruto površina prizemlja:	19,80
Ukupna zapremina površina prizemlja:	54,40

Urbanistički parametri:

K.p. 4558 KO Nikšić	Urbanistički parametri	Ostvareni parametri
Bruto građevinska površina	33,00 m ²	19,80 m ²
Maksimalna spratnost	P	P

MATERIJALIZACIJA

Projektovana rješenja i izbor materijala za predmetni objekat, data su materijalima koji odgovaraju namjeni, važećim propisima, standardima, klimatskim uslovima, zahtjevima investitora i neposrednom okruženju. Sama materijalizacija objekata je u skladu da sve bude montažno demontažnog karaktera

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MINIKO“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.12.2025. godine u 11:24:11, za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase, na lokaciji broj 133 u II (drugo) zoni, na katastarskoj parceli broj 4558 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 – sl. od 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, 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.

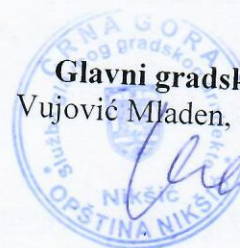
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora „MINIKO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase, na lokaciji broj 133 u II (drugo) zoni, na katastarskoj parceli broj 4558 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih

objekata objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. godine do 2029. godine, projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.12.2025. godine u 11:24:11., 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 „MINIKO“ d.o.o. [REDACTED]
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a