



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-423

Nikšić, 21.08.2026. 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), („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“, br. 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 Marić Mirne iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.08.2026. godine u 08:11:26 +02'00', za izgradnju pomoćnog objekta tip 1 – ljetnja kuhinja, na katastarskoj parceli broj 4100/3 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Marić Mirne iz Herceg Novoda**je se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.08.2026. godine u 10:55:22+02'00 za izgradnju – podizanje novog objekta - pomoćnog objekta - tip 1, namjene – ljetnja kuhinja, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4100/3 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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 br. 07-350 –1226 od 08.07.2026. godine izdatih 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: 20-361-423 od 18.06.2026. godine, investitor Marić Mirna iz Herceg Novog, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - pomoćnog objekta - tip 1, namjene ljetnja kuhinja, na lokaciji potes Srednjak, koju čini katastarska parcela broj 4100/3 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 –1226 od 08.07.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić.

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.

Mišljenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: 06-333/26-922/16 od 13.02.2026. godine, u kojem obavještavaju slijedeće:

„U članu 7 stav 1 tačka 14 Zakona definisan je pomoćni objekat kao objekat u funkciji glavnog objekta ili u funkciji obavljanja pomoćnih aktivnosti investitora, a gradi se na istoj ili susjednoj urbanističkoj parceli ili lokaciji.

Nadalje, članom 73 istog Zakona propisano je da se uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata definišu planskim dokumentom, dok su članom 74 propisane vrste pomoćnih objekata.

Shodno tome pomoćnim objektima smatraju se:

- 1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta (garaže, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, bazeni, potporni zidovi, objekti za naplatu, pergole, info-pultovi, ostave i slični objekti koji nijesu u sklopu osnovnog objekta, spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 30,00 m², bunari, ograde, plinski sistemi, gasne stanice i podstanice za atmosferske gasove i ugljen-dioksid namijenjene za industriju, medicinu i upotrebu u prehrani ukupne zapremine punih i praznih prenosnih posuda pod pritiskom do 2m³ za kriogene tečne gasove, odnosno do 0,6m³ za komprimovane ili tečne gasove pod pritiskom, objekti u funkciji grijanja odnosno hlađenja, elektronske bežične pristupne tačke kratkog dometa i slični objekti)” i ističu:

“Pomoćni objekti su objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta, spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 30 m². Objekti bruto površine veći od 30 m² po vrsti prevazilazi uslove koji karakterišu pomoćni objekat i prema odredbama Zakona o izgradnji objekata prelaze u kategoriju objekata iz člana 7 stav 1 tačka 8 za čiju izgradnju je potrebno podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.”

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 „KAT“ 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 nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta - tip 1, ljetnja kuhinja sastoji se od:

- katastarske parcele broj 4100/3 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 5. kKlase površine 420,00 m²

upisana je u list nepokretnosti broj 1044 KO Grahovo - prepis, potes Srednjak, po evidenciji e katastarsa Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 20.08.2026. godine, kao svojina Marić Mirne u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-686 od 27.07.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog pomoćnog objekta tip 1, koju čini katastarska parcela broj 4100/3 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: “Lokacija za radove na izgradnji novog pomoćnog objekta tip 1, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4100/3 KO Grahovo, koja se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, 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 4100/6, 4101, 4102/1, 4102/2 i 4103 KO Grahovo.

U skladu sa članom 8 Zakona o izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 19/25, 92/25, 160/25). Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 4100/6 KO Grahovo upisana je u LN 888 KO Grahovo, u svojini Kovačević Ratka, u obimu prava 1/1, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 4100/5 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 4101 KO Grahovo upisana je u LN 479 KO Grahovo, u svojini Milović Ljubiše, u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Milović Milorada u obimu prava 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 stvarne 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 stvarne 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 je katastarska parcela 4100/5 KO Grahovo nastala diobom katastarske parcele broj 4100 KO Grahovo.

– mjesto i način priključenja navedeno je: “Priključak lokacije za izgradnju novog pomoćnog objekta tip 1, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4100/3 KO Grahovo, ***planirati preko postojećeg priključka, na katastarsku parcelu broj 4100/6 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 Listu nepokretnosti broj 888 ko Grahovo – prepis, za k.p. 4100/6, koju parema načinu korišćenaj čini njiva po kulturi 5. klase, površine 272,00 m², svojina Kovačević Ratka, sa upisom u G listu nepokretnosti NA KAT. PARCELI BR. 4100/6, NJIVA 5 KLASE POVRŠINE 272 M2, SVOJINA KOVAČEVIĆ RATKA, (POSLUŽNO DOBRO) UPISUJE SE PRAVO SLUŽBENOSTI PUTA U NAJŠIREM OBIMU BEZ NAKNADE U KORIST SVAKODOBNOG VLASNIKA KAT. PARCELE BR. 4100/3 NJIVA 5 KLASE POVRŠINE 420 M2 (POVLASNO DOBRO)

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-309 od 23.07.2026. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog- pomoćnog objekta tip 1, potes Srednjak, investitora Marić Mirne iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 4100/3 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog -urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl.list Crne Gore br.72/4) kao i članom 115 Zakona o vodama (“Sl. list RCG”, broj 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18) definisano da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu prouzrokovati promjene u vodnom režimu ili da na njih ne može uticati vodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni.

Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavaju da uz poštovanje navedenih preporuka, ***vodni uslovi nijesu potrebni.***

Za svaku promjenu namjene objekta koja bi za posledicu imala promjenu specifičnosti otpadnih voda u odnosu na sanitarne otpadne vode, investitor je dužan pribaviti vodne uslove, kako bi se definisao potreban predtretman, koji garantuje ispunjavanje uslova kavaliteta 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)

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 21.07.2026. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog pomoćnog objekta tip 1, na katastarskoj parceli broj 4100/3 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj: UP/Io 07-350-1226 od 08.07.2026. godine izdatih na ime investitora Marić Mirne iz Herceg Novog u kome se navodi :

„Uredbom o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.20/07, „Sl.list CG“ br.47/13, 53/14 i 37/18 i 85/26) propisani su projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu, kao i projekti za koje se može zahtijevati sprovođenje postupka procjene.

Kako u dostavljenoj dokumentaciji nije navedeni osnovni podaci o planiranom zahvatu, odnosno namjena, površina, kapacitet i karakteristike projekta, nije moguće utvrditi da li se predmetni projekat nalazi na Listi 1 ili Listi 2 navedene Uredbe.

Shodno članu 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. List CG“, br. 75/18, 084/24 i 70/26), nosilac projekta je dužan da prije realizacije projekta pribavi mišljenje nadležnog organa o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Iz tog razloga potrebno je dostaviti podatke o namjeni, površini, kapacitetu i vrsti planiranog projekta, kako bi se moglo utvrditi da li postoji obaveza sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu.“

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine u ovoj zoni je: PO- poljoprivredne površine –oradive površine.

Pravila parcelacije

Vrste pomoćnih objekata član 74

- 1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta (*garaže*, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, bazeni, potporni zidovi, objekti za naplatu, pergole, info-pultovi, *ostave* i slični objekti koji nijesu u sklopu osnovnog objekta, spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 30,00 m², bunari, ograde, plinski sistemi, gasne stanice i podstanice za atmosferske gasove i ugljen-dioksid namijenjene za industriju, medicinu i upotrebu u prehrani ukupne zapremine punih i praznih prenosnih posuda pod pritiskom do 2m³ za kriogene tečne gasove, odnosno do 0,6m³ za komprimovane ili tečne gasove pod pritiskom, objekti u funkciji grijanja odnosno hlađenja, elektronske bežične pristupne tačke kratkog dometa i slični objekti);

Bliže uslove, način postavljanja i uklanjanja pomoćnih objekata iz stava 1 ovog člana propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

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:

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 3, a više pomoćnih objekata tipa 2, 4 i 5.

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni.

Lokacija može biti posebna parcela ili dio površine.

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 (suteren).
- Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

Podzemne i nadzemne garaže, ostave, kućni magacini, drvarnice, ljetne kuhinje, portirnice su pomoćni objekti tip 1 na osnovu člana 2, stav 1 Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Prema smjernicama iz izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.

- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.*
- *Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.*
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.
- *Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i ne kategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;*
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
 - Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,
 - Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,
 - Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.
 - Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
 - Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
 - Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 %.od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
- 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.

Projektant je naveo u tehničkom opisu, a uvidom u dostavljeno idejno rješenje u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja je utvrđeno:

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Ispoštovana je udaljenost od granica parcele, kako od građevinske linije, tako i od susjednih parcela.

Predmetna parcela: k.p. 4100/3 KO Grahovo (svojina Marić Mirne), čini lokaciju za izgradnju (ukupne površine 420m²). Lokacija je saobraćajno povezana na saobraćajnicu formiranu na katastarskoj parceli broj 4675/1 KO Grahovo (Svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore), a preko katastarskih parcela broj 4100/6 KO Grahovo, 4101 KO Grahovo, 4102/1 KO Grahovo, 4102/2 KO Grahovo i 4103 KO Grahovo, a sve u skladu sa izdatim saobraćajnim-tehničkim uslovima (09-340-686 od 27.07.2026.godine – Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, OPŠTINA NIKŠIĆ). Na sve parcele preko kojih se prelazi je upisana službenost prolaza u korist predmetne parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – tip 1- namjene – 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 («Službeni list Crne Gore» broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja pomoćnog objekta - tip 1, namjene ljetnje kuhinje je 420,00 m².

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta – tip 1- ljetnje kuhinje iznosi 29.98 m²)
- indeks izgrađenosti 0,07, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta – tip 1- ljetnje kuhinje iznosi 29.98 m²)
- spratnost planiranog pomoćnog objekta – tip 1- ljetnje kuhinje je Pr. najveća svijetla visina iznosi 2,60 m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Marić Mirne iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta tip 1 namjene – ljetnje kuhinje, na katastarskoj parceli broj 4100/3 KO Grahovo u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1226 od 08.07.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove Opštine Nikšić 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 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. 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 investitoru Marić Mirni iz Herceg Novog na idejno rješenje projektovano od strane „KAT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.08.2026. godine u 08:11:26 +02'00', za izgradnju pomoćnog objekta tip 1 – ljetnja kuhinja, koju čini katastarska parcela broj 4100/3 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 84/26), 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1x Marić Mirna, [REDACTED]

1 x „KAT“ D.O.O. Nikšić [REDACTED]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove, OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a