



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-607/2

Nikšić, 30.01.2026. 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), 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 Nikole Todorović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.01.2026. godine u 09:30:08 +01'00', za izgradnju pomoćnog objekta – nadstrešnice – tip 5, na lokaciji potes Rastoci, na katastarskoj parceli broj 57 KO Nikšić, 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 Todorović Nikoli iz Nikšića daje se saglasnost na idejno idejno rješenje projektovano od strane strane „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.01.2026. godine u 09:30:08 +01'00', za izgradnju pomoćnog objekta – nadstrešnice – tip 5, na lokaciji potes Rastoci, koju čini katastarska parcela broj 57 KO Nikšić 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 br.07-350-193 od 05.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-607 od 29.12.2025. godine, investitor Todorović Nikola iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – nadstrešnice – tip 5, na lokaciji potes Rastoci, na katastarskoj parceli broj 57 KO Nikšić 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 br.07-350 -193 od 05.03.2024. 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 „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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);

Kat. parcela broj 57 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog objekta pomoćnog objekta – nadstrešnice – tip 5 sastoji se od:

- katastarske parcelu broj 57 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektima porodične stambene zgrade površine 76,00 m², porodične stambene zgrade površine 50,00 m², garaža površine 51,00 m², voćnjak po kulturi 2. klase, površine 155,00 m² i dvorište površine 500,00 m²,

upisane su listu nepokretnosti 2373 KO Nikšić- prepis, potes Rastoci, sa pravom korišćenja Todorović Milutina, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je Saglasnost Milutina Todorović, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše broj: OV 19070/2025 dana 26.12.2025. godine, kojom je saglasan da njegov sin Todorović Nikola može izgraditi pomoćni objekat ili nadstrešnicu na njegovoj parceli broj 57, upisanoj u Listu nepokretnosti broj 2373 KO Nikšić čiji je vlasnik u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-158 od 29.03.2024. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji pomoćnog objekta – nadstrešnica – tip 5, na katastarskoj parceli broj 57 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Partizanski put, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta – nadstrešnica – tip 5, na katastarskoj parceli broj 57 KO Nikšić nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 16/15 I 17/15), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Partizanski put (katastarska parcela broj 4547/1 KO Nikšić)."

-Mjesto i način priključenja: "Ul. Partizanski put na katastarskoj parceli broj 4547/1 KO Nikšić upisan je u LN 764 KO Nikšić u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice, upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 224. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštinskoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 36/15).

Lokacija za radove na izgradnji pomoćnog objekta nadstrešnica – tip 5, na katastarskoj parceli broj 57 KO Nikšić priključiti preko jednog priključka na Ul. Partizanski put.

U projektu prikazati mjesto i način priključka".

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "LANDSAT" DOO Nikšić iz Nikšića, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da predmetnu lokaciju u vlasništvu Todorović Milutina u obimu prava 1/1 čini: - "katastarska parcela broj 57 u površini od 500 m² po kulturi dvorište, voćnjak 2 klase u površini 155m², porodična stambena zgrada 76m² i 50m² i garaža u površini od 51m².

Saobraćajni prelaz do navedene katastarske parcele je obezbjeđen preko katastarskih parcela 4547/1 i 58/1 u vlasništvu Države Crne Gore i Opštine Nikšić".

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: stanovanje srednjih gustina (SS), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje srednjih gustina:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300 m^2 , za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti P+2 je 800 m^2 a spratnosti preko P+2 1200 m^2 ;
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16 m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25,
- Maksimalna spratnost objekta porodičnog stanovanja je P+2+Pk, a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti;
- Podrum se može graditi kao garažni proctor, tehnička ili/i ekonomska etaža, s tim da ako ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu;
- *Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom,*
- *Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5 m od saobraćajnice u koliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za parkiranje;*
- *Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje $\frac{1}{4}$ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje $\frac{1}{3}$ visine objekta;*
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili kao dvojnih, ili u nizu, moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- *Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0,4;*
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnim etažama je 0,6;
- *Maksimalni indeks izgrađenosti za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;*
- Na površinama stanovanja srednjih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, objekti infrastructure, kao i: skladišta, komunalno servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekta stanovanja;
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2;

- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- Pristup parceli obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Na osnovu člana 7 stav 1 tačka 14 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) **pomoćni objekat je objekat koji je u funkciji glavnog objekta ili u funkciji obavljanja pomoćnih aktivnosti investitora, a gradi se na istoj ili susjednoj urbanističkoj parceli ili lokaciji;**

Na osnovu člana 74 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 prema kome su definisane vrste pomoćnih objekata 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);

Površina lokacije na kojoj je predviđeno građenje pomoćnog objekta – nadstrešnice – tip 5, je 832,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – nadstrešnice u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,24, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog pomoćnog objekta - nadstrešnice – je 29,90 m² + uključujući i postojeće objekte na k.p. 57 KO Nikšić - porodične stambene zgrade površine 76,00 m², porodične stambene zgrade površine 50,00 m², garaža površine 51,00 m², što iznosi da je ukupna zauzetost svih objekata postojećeg i planiranog - ukupno 206,90 m²)

- indeks izgrađenosti 0,24, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog pomoćnog objekta - nadstrešnice – je $29,90 \text{ m}^2$ + uključujući i BRGP postojećih objekata na k.p. 57 KO Nikšić - porodične stambene zgrade površine $76,00 \text{ m}^2$, porodične stambene zgrade površine $50,00 \text{ m}^2$, garaža površine $51,00 \text{ m}^2$, što iznosi ukupna BRGP svih objekata postojećih i planiranog - ukupno $206,90 \text{ m}^2$)
- spratnost planiranog pomoćnog objekta – nadstrešnice je P.

Udaljenost pomoćnog objekta – nadstrešnice od susjedne katastarske parcele broj 58/1 KO Nikšić (od bočne granice parcele je najmanje $\frac{1}{4}$), što je ispoštovano.

Gabaritne dimenzije objekta su $5.50 \times 5.05 \text{ m}$. od poda prizemlja do vrha krovne ploče je 4.00 m .

Objekat nadstrešnice formiran je na 4 armirano betonska stuba dimenzije $20 \times 20 \text{ cm}$ preko kojih se oslanjaju 4 armirano betonske grede. Pokrivanje se vrši drvenom krovnom konstrukcijom preko koje je predviđen crijep. Krov je nagiba 25 stepeni.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Todorović Nikole iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju pomoćnog objekta – nadstrešnice – tip 5, na lokaciji potes Rastoci na katastarskoj parceli broj 57 KO Nikšić u zahvatu 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 -193 od 05.03.2024. godine, 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, kao 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Nikoli Todorović iz Nikšića, projektovano od strane projektovano od strane „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.01.2026. godine u 09:30:08 +01'00', za izgradnju pomoćnog objekta – nadstrešnice – tip 5, na lokaciji potes Rastoci , na lokaciji potes Rastoci, na katastarskoj parceli broj 57 KO Nikšić u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), 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:
Vučković Mladen, dipl.ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Todorović Nikola, [REDACTED]
- 1 x „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove – Opština Nikšić
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a