



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-396

Nikšić, 17.08.2026.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), 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 SOS Telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O.Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.07.2026. godine u 09:22:57 +02`00, za izgradnju novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji potes Suvo polje, na katastarskoj parceli 629 KO Jasenovo Polje, 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 **SOS Telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.07.2026. godine u 09:22:57+02`00, za izgradnju novog objekta, čija je namjena za boravak i rehabilitaciju na lokaciji, potes Suvo polje, koju čini katastarska parcela 629 KO Jasenovo Polje, u zahvatu 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 -898/1 od 08.07.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-396 od 30.07.2026. godine, investitor SOS Telefon za žene i djecu žrtve nasilja, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta za za boravak i rehabilitaciju na lokaciji potes Suvo polje, koju čini katastarska parcela 629 KO Jasenovo Polje, 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 -898/1 od 08.07.2026. 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 3000 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 „GEOGRID“ D.O.O.Tivat iz Tivta, 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 629 KO Jasenovo Polje nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"- opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog objekta za boravak i rehabilitaciju sastoji se od:

- kat. parcelu broj 629 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 6. klase, površine 3960,00 m²;

po listu nepokretnosti 41 KO Jasenovo Polje-prepis, potes Suvo polje a uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 06.08.2026. godine kao svojina SOS Telefon za žene i djecu žrtve nasilja 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 -677 od 20.07.2026. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta- objekta za boravak i rehabilitaciju na katastarskoj parceli 629 KO Jasenovo Polje na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo Polje, istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta-objekta za boravak i rehabilitaciju koju čini katastarska parcela broj 629 KO Jasenovo Polje se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo Polje.

Katastarska parcela 1712 KO Jasenovo polje upisana je u LN 98, u svojini Crne gore, raspolaganje Vlade Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi."

-Mjesto i način priključenja: "Priključak lokacije za radove na izgradnji novog objekta-objekta za boravak i rehabilitaciju, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 629 KO Jasenovo Polje *planirati preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo Polje.*

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/IO broj: 09-327-303 od 21.07.2026. godine, godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta- objekta za boravak i rehabilitaciju, potes Suvo Polje, investitora SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića na katastarskoj parceli broj 629 KO Jasenovo Polje u zahvatu izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana -Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić kojim obavještavaju da je 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 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).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP- a Opštine Nikšić, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu Ostale prirodne površine i šumske površine.

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+I+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 u dijelu koji se odnosi na tačku 2.1.USLOVI NA LOKACIJI da je:

Prema listu nepokretnosti lokacija je neizgrađena, mada na terenu postoje dva manja objekta koja nisu evidentirana u listu nepokretnosti i objekat br. 1 koji ima prijavu građenja objekta br. 09-7458-24-10930/1 od 13.08.2024.g.

Za objekte koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti biće pokrenuta legalizacija kada se završi uknjižba objekta br. 1.

Samim tim su za obračun osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti), uzeti su i parametri (površine)navedenh objekata, zajedno sa planiranim novim objektom – objektom za boravak i rehabilitaciju.

Lokacija je prohodna i teren je relativno ravan, teren se penje prema sjeverozapadu na sa,mom kraju parcele.

Parcela ima priključak na lokalni put.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog objekta za boravak i rehabilitaciju je 3960,00 m².

Na parceli postoji objekat br. 1 koji je izgrađen i u postupku je upisa u katastar, kao i dva objekta koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti ali će njihova površina biti uračunata u urbanističke parametre:

objekat A površine 39,42m² i objekat B površine 11,82 m²

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog objekta – objekta za boravak i rehabilitaciju u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,036, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim objektom za boravak i rehabilitaciju, iznosi 34,58 m², uključujući i postojeća tri objekta koji postoje na lokaciji čija zauzetost – pokrivenost, iznosi 11,82 m² + 61,43 m² + 39,42 m², što iznosi ukupno 147,25 m²)
- indeks izgrađenosti 0,6, (ostvarena – projektovana BRGP planiranim objektom za boravak i rehabilitaciju, iznosi 34,58 m², uključujući i BRGP postojeća tri objekta koja postoje na lokaciji koja iznosi 11,82 m² + 61,43 m² + 55,34 m², što iznosi ukupno 210,41 m²)
- spratnost planiranog objekta je P.

OPIS KONCEPTA I FUNKCIONALNOG RJEŠENJA:

Objekat je projektovan kao samostojeći, vertikalnog gabarita P.

Kolski pristup objektu kao i pješački ostvaren je sa jugo-istočne strane sa pomenute lokalne saobraćajnice. Glavni ulaz u objekat formiran je sa zapadne strane.

Pješački pristup parceli kao i glavni ulazi u objekte je sa zapadne strane.

Usvojena relativna kota prizemlja $+0,00$ u odnosu na apsolutnu kotu terena je $+0,00=930,50$ mnv.

Svijetla visina prostorija u objektu je 2,60 m.

Spratnost je P, a visina objekta 3,12m od najniže kote oko objekta do vrha krova.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Objekat je projektovan kao jednostavna forma razvijene pravougaone osnove ukupnih spoljnih dimenzija 7,80m x 4,43m . U cilju usklađivanja objekta sa konfiguracijom terena, okolnim izgrađenim površinama i stranama svijeta, potrebno je bilo povesti računa o orijentaciji objekta u odnosu na parametre konkretne lokacije. Imajući u vidu da je objekat projektovan po naloženim standardima energetske efikasnosti, te je poželjno bilo da je jedan od parametara pri orijentaciji objekta budu strane svijeta, odnosno kretanje sunca.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta za boravak i rehabilitaciju na lokaciji potes Suvo polje na katastarskoj parceli 629 KO Jasenovo Polje, 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 - 898/1 od 08.07.2026. 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru SOS Telefon za žene i djecu žrtve nasilja iz Nikšića, projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.07.2026. godine u 09:22:57+02'00, za izgradnju objekta za boravak i rehabilitaciju na lokaciji potes Suvo polje na katastarskoj parceli 629 KO Jasenovo Polje, u zahvatu 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: 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 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 gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja, [redacted]
- 1 x „GEOGRID“ DOO [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a