



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-566

Nikšić, 18.12.2025. 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) 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 - Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 08:13:24 +01`00, za izgradnju novog objekta, objekta čija je namjena za obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi, na katastarskoj parceli 628 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 - Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 08:13:24 +01`00, za izgradnju novog objekta, namjene za obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi, na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela 628 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 -1492 od 03.11.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-566 od 09.12.2025. godine, investitor SOS Telefon za žene i djecu žrtve nasilja - Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta za obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela 628 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 -1492 od 03.11.2025. 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 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);

Kat. parcele broj 628 KO Jasenovo Polje nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog objekta, namjene za obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 628 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šuma 5. klase, površine 1380,00 m²;

po listu nepokretnosti 41 KO Jasenovo Polje-prepis, potes Suvo polje, broj: 103-919-13314/2025 od 05.12.2025. godine izdato od Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina SOS Telefon za žene i djecu žrtve nasilja u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- katastarske parcele broj 627, koju prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom ruševina raznog objekta, površine 35,00 m² i livada po kulturi 7. klase, površine 3725,00 m²;
- katastarske parcele broj 629, koju prema načinu korišćenja: pašnjak po kulturi 6. klase, površine 3960,00 m²;

po listu nepokretnosti 41 KO Jasenovo Polje-prepis, potes Suvo polje, broj: 103-919-13314/2025 od 05.12.2025. godine izdato od Uprave za nekretnine PJ Nikšić, kao svojina SOS Telefon za žene i djecu žrtve nasilja u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Međedović-Pištaló Nataše, u svojstvu izvršnog direktora Nevladine organizacije “SOS tektelefon za žene i djecu žrtve nasilja” Nikšić, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše sa sjedištem u Nikšiću, broj: OV 17992/2025 dana 08.12.2025. godine, da je saglasna da se objekat na katastarskoj parceli 628 KO Jasenovo Polje može graditi na udaljenosti manjoj od 2 m od ivice katastarske parcele broj 629 KO Jasenovo Polje.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09- 340 - 1343 od 19.11.2025. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta- objekta za obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi na katastarskoj parceli 628 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 obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi na katastarskoj parceli 628 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. Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo polje preko katastarske parcele broj 629 KO Nikšić, koja se može koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 019/25), 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 zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 629 KO Jasenovo Polje upisana je u LN 98, u svojini SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja – Nikšić u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 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: “Lokacija za radove na izgradnji novog objekta-objekta za obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi na katastarskoj parceli 628 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 inačin priključka, kao i skicu prilaznog puta preko katastarske parcele broj 629 KO Jasenovo polje od nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katasatrskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo Polje od nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katasatrskoj parceli broj 1712 KO Jasenovo Polje do katastarske parcele broj 628 KO Jsenovo polje”

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-603 od 20.11.2025. godine, 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u VI (šestoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcel u ovoj zoni je ostalo ruralno područje:

Pravila i uslovi za javne objekte

...Na planskom području se mogu graditi objekti za pružanje usluga iz oblasti socijalne i dječije zaštite i to na površinama za zdravstvo i socijalnu zaštitu, na površinama za školstvo, kao i na površinama stanovanja, centralnih djelatnosti, mješovite namjene i na drugim površinama. Objekti socijalne i dječije zaštite se mogu graditi i rekonstruisati za potrebe dnevnog boravka kao i za savjetodavno-terapijske i socio-edukativne usluge, po standardima i propisima iz te oblasti.

U planskom period je moguća izgradnja, sanacija i rekonstrukcija objekata zdravstvenih ustanova, kao njihovo tehničko osamvremenjavati u skladu sa savremenim standardima.

Uz kadrovsko jačanje i dalju izgradnju institucija culture u Nikšiću, poseban akcenat staviti na njegovanje culture i promociju ovog segmenta.

Moguće formirati multifunkcionalnog centra za kulturu, kao stecišta ne samo kulturnih dešavanja grada već i onih socijalnog, obrazovnog, sportskog karaktera.

Za sve ostale sportsko rekreativne površine opšti uslovi i parametri izgradnje i uređenja su:

- Dominantno su predviđeni sadržaji u funkciji sporta i rekreacije: sportske hale i tereni, objekti uprave i administracije, rekreativne površine različitog tipa;

- Kao kompatibilni se mogu planirati sadržaji: poslovno-kancelarijski objekti, trgovinsko-zanatski centri manjeg kapaciteta, objekti ugostiteljstva i turistički (smještajni) objekti manjeg kapaciteta;
- Zone sporta i rekreacijske mogu se koristiti za izgradnju stambenih objekata;
- Zone sporta i rekreacijske mogu se koristiti za izgradnju proizvodnih objekata pa čak i onih svrstanih u red malih pogona,
- **Maksimalni indeks zauzetosti je 0,3 pri čemu se u zauzetost zemljišta ne uračunavaju sportski tereni i igrališta;**
- **Maksimalna spratnost pratećih poslovnih i objekata uprave je P+2** a visina hala uslovljena je funkcionalnim zahtjevima odvijanja određenih vrsta sportova i takmičenja, u skladu sa programom aktivnosti za dati sportski kompleks.

Za regulacione linije određena je granica između uređenja javne površine i površine za koju će se raditi uređenja u sklopu glavnog projekta predmetnog objekta.

Građevinske linije označavaju horizontalne gabarite prizemnog objekta, odnosno maksimalnu moguću granicu izgradnje.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je, optimalno, 800,00 m². Lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Urbanistički parametri i kapaciteti

- indeks zauzetosti 0,4,;
- maksimalna površina pod objektima 300,00 m²
- indeks izgrađenosti 0,8,;
- maksimalna bruto građevinska površina 300,00 m²
- spratnost objekata je P+1+Pk;
- Minimalno odstojanje objekta od pristupne saobraćajnice-u skladu sa rangom saobraćajnice a od granica susjednih parcela 2,50 m.
- Propisana minimalna udaljenja tako da se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti koloski prolaz min. širine od 2,50 m.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta za obavljanje privremene djelatnosti - kulturno edukativne aktivnosti u prirodi 1380,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta za obavljanje privremenedjelatnosti -kulturno edukativne aktivnosti u prirodi u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim objektom za obavljanje privremene djelatnosti -kulturno edukativne aktivnosti u prirodi iznosi 100,08m²)
- indeks izgrađenosti 0,07, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog za obavljanje privremene djelatnosti -kulturno edukativne aktivnosti u prirodi iznosi 100,08m²)
- spratnost planiranog novog objekta je P.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na dio SAOBRAĆAJNICE, PRILAZI OBJEKTU, je navedeno:

Kolski i pješački pristup lokaciji je riješen sa postojećeg nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na k.p. 1712 KO Jasenovo Polje, preko k .p. b r 6 9 K.O. Jasenovo Polje koja je takođe u vlasništvu Investitora.

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- Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta za obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi na katastarskoj parceli 628 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 -1492 od 03.11.2025. 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 izgradnjiobjekata 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 - Nikšić iz Nikšića, projektovano od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.12.2025. godine u 08:13:24 +01`00, za za izgradnju novog objekta, namjene za obavljanje privremene djelatnosti – kulturno edukativne aktivnosti u prirodi, na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela 628 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 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 gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x SOS telefon za žene i djecu žrtve nasilja, [REDACTED]
- 1 x „GEOGRID“ DOO Tivat, Seljanovi bb, tivat
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a