



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 127

Nikšić, 17.05.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), 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 Komnenić Milana i Ćosović Milana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje smještajne jedinice-kuće, (tri objekta), turističkog naselja, u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Pod dažnik, Lukovo, koju čini katastarska parcela 1987/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

### R J E Š E N J E

Investitorima **Komnenić Milanu i Ćosović Milanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje smještajnih jedinica - kuća, (tri objekta), turističkog naselja, u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Pod dažnik, Lukovo, koju čini katastarska parcela 1987/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 347 od 16.05.2023. godine.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-127 od 14.05.2024. godine, investitori Komnenić Milan i Ćosović Milan, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje smještajnih jedinica - kuća, (tri objekta), turističkog naselja, u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Pod dažnik, Lukovo, koju čini katastarska parcela 1987/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 347 od 16.05.2023. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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 objekata projektovano od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata smještajnih jedinica - kuća, (tri objekta), u svrhu razvoja ruralnog turizma čini:

- kat. parcele 1987/3, koju čini po kulturi livada 6. klase, površine 648,00 m<sup>2</sup> upisana u list nepokretnosti broj 551 KO Lukovo - prepis, potes Pod dažnik, kao susvojina, Komnenić Milan i Čosović Milan, u obimu prava od po ½, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-268/1 od 26.01.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za izgradnju smještajne jedinice – kuće, na katastarskoj parceli broj 1987/3 KO Lukovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1994 KO Lukovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju smještajne jedinice – kuće na katastarskoj parceli broj 1987/3 KO Lukovo nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1994 KO Lukovo.

Lokacija za izgradnju smještajne jedinice – kuće na katastarskoj parceli 1987/3 KO Lukovo do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1994 KO Lukovo ima saobraćajni pristup preko katastarskih parcela broj 1987/4, 1998/6, 1988/8 i 1996/2 KO Lukovo.

Katastarska parcela broj 1987/4 KO Lukovo upisana je u LN 219 KO Lukovo u svojini Đurđevac Milke u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi sa upisanim pravom službenosti – pravo službenosti puta na katastarskoj parceli 1987/4 nekategorisani putevi u korist Gluščević Marije vlasnika katastarske parcele 1987/3.

Katastarska parcela 1998/6 KO Lukovo upisana je u LN 243 KO Lukovo u susvojini: Đurđevac Snežane u obimu prava 1/3, Đurđevac Vasa u obimu prava 1/3, Đurđevac Veselina u obimu prava 1/3, način korišćenja nekategorisani putevi sa upisanim pravom službenosti – trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele 1987/3.

Katastarska oarcela broj 1998/8 KO Lukovo upisana je u LN 243 KO Lukovo u susvojini Đurđevac Snežane u obimu prava 1/3, Đurđevac Vasa u obimu prava 1/3, Đurđevac Veselina u obimu prava 1/3, način korišćenja – nekategorisani putevi sa upisanim pravom službenosti – trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele 1987/3.

Katastarska parcela broj 1996/2 KO Lukovo upisana je u LN 219 KO Lukovo u svojini Đurđevac Milke u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi sa upisanim pravom službenosti – trajno pravo prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele 1987/3.

Katastarska parcela broj 1994 KO Lukovo upisana je u LN 89 KO Lukovo u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja- nekategorisani putevi.”  
– mjesto i način priključenja: „ Lokacija za izgradnju smještajne jedinice – kuće na aktasatrskoj parceli broj 1987/3 KO Lukovo, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 1987/4 KO Lukovo”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” d.o.o. Nikšić od 04.04.2024. godine, kojom se konstatuje da predmetne katastarske parcele:

- 1987/3 upisana u LN broj 551 KO Lukovo u vlasništvu Čosović Milana, Komnenić Milana po kulturi livada 6.klase površine 648 m<sup>2</sup> čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskim parcelama 1987/4, 1996/2 u vlasništvu Đurđevac Milke po kulturi nekategorisani putevi upisani u LN broj 219 KO Lukovo. 1998/6 u vlasništvu Đurđevac Snežana, Đurđevac Vaso, Đurđevac Veselin po kulturi nekategorisani putevi upisana u LN broj 243 KO Lukovo a koje su povezane sa parcelom 1994 po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Crne Gore – Opština Nikšić.

Dostavljena je saglasnost Vukićević Darka u papirnoj formi broj OV 2157/2024 od 07.03.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše kojom je saglasan da Čosović Milan i Komnenić Milan mogu izgraditi stambene objekte na katasatrskoj parceli broj 1987/3 KO Lukovo, na udaljenosti manjoj od 2,00 m od ivice njegove katastarske parcele broj 1987/2 KO Lukovo.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1987/3 KO Lukovo, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: turistička područja/ lokacije –turističko rekreacioni kompleks, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- maksimalni indeks zauzetosti 0,50, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna spratnost objekata P+1;
- optimalna površina lokacije na kojoj se predviđena izgradnja malog hotela je 2000 m<sup>2</sup>, motela i pansiona 1000 m<sup>2</sup>, gostionice, vile, druge smještajne jedinice (kuće, apartmana I sobe za iznajmljivanje), planinski I lovački domovi, omladinski hosteli odmarališta;
- minimalno odstojanje građevinske linije podzemnih etaža od granice parcele je 1 m.
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

Građevinska linija je utvrđena kao linija ispod, na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele.

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m.

Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3m. Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Maksimalna spratnost je tri ili dvije nadzemne etaže uz mogućnost prilagođavanja visine prizemne etaže planiranoj funkciji.

Podzemne etaže (suteran ili podrum) se mogu graditi na površini koja je veća, jednaka ili manja u odnosu na površinu osnove prizemlja. Minimalno odstojanje građevinske linije podzemnih etaža od granice parcele je 1m, a maksimalni indeks zauzetosti 0,80.

Površina podzemne etaže ne obračunava se u bruto građevinsku površinu ako je namjenjena za parkiranje ili tehničke prostorije.

Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.

Prateće sadržaje obezbijediti prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata smještajnih jedinica - kuća, (tri objekta), u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,50, ostvarena - projektovana zauzetost planirana tri objekata iznosi 324,00 m<sup>2</sup>,
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,80, ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata 518,00 m<sup>2</sup>
- spratnost je P+Pk, namjene smještajni objekti.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Komnenić Milana i Ćosović Milana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje smještajnih jedinica - kuća, (tri objekta), turističkog naselja, u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Pod dažnik, Lukovo, koju čini katastarska parcela 1987/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 347 od 16.05.2023. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a 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.

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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Komnenić Milanu i Ćosović Milanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje smještajnih jedinica - kuća, (tri objekta), turističkog naselja, u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Pod dažnik, Lukovo, koju čini katastarska parcela 1987/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23), 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 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23).



**Glavni gradski arhitekta:**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Ćosović Milan, V
- 1 x Komnenić Milan, V
- 1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić, Ul. 49 , Rudo Polje, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a