



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 80

Nikšić, 12.04.2024. 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 Đurović Radovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva objekta – objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, sa izgradnjom tehničkom objekta na kojem se postavljaju fotonaponski sistemi koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, potes Pod Dažnik, 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**

Investitoru **Đurović Radovanu daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima - izgradnja tehničkog objekta na kojem se postavljaju fotonaponski sistemi koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, na lokaciji Pod Dažnik, koju čine katastarske parcele broj 2076/10 i 2076/11 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 – 580 od 19.07.2022. godine.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-80 od 10.04.2024. godine, investitor Đurović Radovan, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 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 – 580 od 19.07.2022. godine.

U dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje, jer je u odnosu na idejno rješenje na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361-198/1 od 16.01.2024. godine, predviđena fazna izgradnja sa izgradnjom pratećeg pomoćnog objekta - tehničkog objekta koji bi bio funkciji planiranih objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma i na kojem se postavljaju fotonaponski sistemi koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog.

Idejnim rješenjem je planirana faznost gradnje i to u sledećim fazama:

**FAZA 1 – Objekat 2 sa pratećom infrastrukturom i tehničkim objektom**

FAZA 2 – Objekat 1

Nagib krovnih ravni, spratnost objekta- P+Pk, osnova prizemlja i potkrovlja - funkcija, oblik krovnih ravni, materijalizacija objekta kao i primjenjeni materijali ostalo je nepromjenjeno.

Durović Radovan iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-80 od 10.04.2024. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima - izgradnja tehničkog objekta na kojem se postavljaju fotonaponski sistemi koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, projektovanog na lokaciji na lokaciji Pod Dažnik, koju čine katastarske parcele broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi 07-350 – 580 od 19.07.2022. 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, kjoji 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 objekta projektovano od strane preduzeća „CEMA“ d.o.o. Podgorica iz Podgorice, 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).

Kat. parcele broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata sastoji se od:

- kat. parcele 2076/10, koju čini livada po kulturi 6. klase, površine 195,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>, zgrada za odmor (vikendica), označenog kao – broj zgrade 1, površine 41,00 m<sup>2</sup>
- kat. parcele 2076/11, koju čini livada po kulturi 6. klase, površine 64,00 m<sup>2</sup>,

svojina je Đurović Radovana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 517 KO Lukovo, potes Pod Dažnik, od 18.08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8769/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Parcele čine cjelinu i imaju prilaz sa javnog puta.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-415 od 05.08.2022. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za građenje novog objekta-objekta agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored opštinskog puta – lokalni put L-37 Rubeža-Krnovo-Meka dola”.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za građenje novog objekta-objekta agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, priključiti preko putnog zemljišta, na lokalni put L-37 Rubeža-Krnovo-Meka dola”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEOTIN MNE” DOO Podgorica, kojom se konstatuje da se projektovani tj. planirani objekti nalaze na lokaciji – katastarska parcela 2076/10 i 2076/11KO Lukovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, kao i da je prilaz lokaciji i objektima obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice u skladu sa sledećim UTUima:

- UTU broj: UP/Io br. 07-350-580 , datuma 19.07.2022., izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić

Dostavljena je saglasnost susjeda broj OV 12552/2023 od 28.12.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše kojom Đurović Radovan u ime vlasnika katastarske parcele 2076/48 KO Lukovo, Opština Nikšić, LN 517, PUP Opštine Nikšić daje saglasnost investitoru Đurović Radovanu i Đurković Živko u u ime vlasnika katastarske parcele 2076/12 KO Lukovo, Opština Nikšić, LN 560, PUP Opštine Nikšić da je moguće graditi na udaljenosti od 1 m od njegove granice parcele.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: ostale prirodne površine-garig, krš, kamenjar, katuni i turističko rekreativni kompleks, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- maksimalni indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalno 250,00 m<sup>2</sup>);
- Maksimalna površina pod objektima 250,00 m<sup>2</sup>
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima - maksimalno 500,00 m<sup>2</sup>);
- Maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m<sup>2</sup>

- maksimalna spratnost objekata P+1+Pk;
- građevinska linija određena je minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice
- od granica susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 3,0 m.,
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1536,00 m<sup>2</sup> ;
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 500,00 m<sup>2</sup>. Lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Objekti agro turizma u okviru seoskog razvoja turizma se mogu graditi uz objekte stanovanje i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao pojedinačni objekti, ili kao posebni dijelovi objekata za stanovanje.

Objekti mogu biti namijenjeni za prijem gostiju ili dopunsku ponudu u ruralnom turizmu (noćenje doručak, konoba, prodaja lokalnih poljoprivrednih proizvoda).

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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da na predmetnom prostoru postoji izgrađeni objekat:

1. Zgrada za odmor – Vikendica, površine u osnovi 41,00 m<sup>2</sup>, prema LN 517 spratnosti Su+P+PN  
Objekat je zadržan i nijesu vršene intervencije na njemu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju (sa postojećim objektom na kat. parceli 2076/10) su:

- indeks zauzetosti iznosi 161,50 m<sup>2</sup>, (ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata 103,20 m<sup>2</sup> + 41,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekat + tehnički objekat 17,30 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti iznosi 202,30 m<sup>2</sup>, (ostvarena - projektovana BRGP novih objekata 144,00 m<sup>2</sup> + 41,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekat + tehnički objekat 17,30 m<sup>2</sup>)
- spratnost je objekta broj 1- P+Pk, objekta broj 2 - Su+P+Pk.

Kroz dostavljeno idejno rješenje u tehničkom opisu je u opisu arhitektonsko-građevinskog rešenja, a i urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350 – 580 od 19.07.2022. godine u tački 16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA je navedeno da je fazna mogućnost građenja dozvoljena.

Faznost:

FAZA 1 – Objekat 2 sa pratećom infrastrukturom i tehničkim objektom

FAZA 2 – Objekat 1, kao i kroz grafičke priloge situacioni plan – šira situacija grafički prilog broj 2 situaciono nivelacioni plan je prikazana faznost gradnje.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đurović Radovana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima - izgradnja tehničkog objekta na kojem se postavljaju fotonaponski sistemi koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 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 – 580 od 19.07.2022. 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 stav 1 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 investitoru Đurović Radovanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima - izgradnja tehničkog objekta na kojem se postavljaju fotonaponski sistemi koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, za I fazu, koja obuhvata izgradnju objekta 2, sa pratećom infrastrukturom i tehničkim objektom, na lokaciji Pod Dažnik, koju čine katastarske parcele broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „CEMA“ d.o.o. Podgorica u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 80 od 12.04.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 198/1 od 16.01.2024.godine.

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 Đurović Radovan,
- 1 x „CEMA“ d.o.o. Poč
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a