



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 96

Nikšić, 26.04.2024. 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 Lalić Milovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Gornje Lukovo, koju čine katastarske parcele broj 2802, 2803, 2804 i 2805 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**

Investitoru **Lalić Milovanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Gornje Lukovo, koju čine katastarske parcele broj 2802, 2803, 2804 i 2805 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 – 349 od 03.04.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-96 od 22.04.2024. godine, investitor Lalić Milovan, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Gornje Lukovo, koju čine katastarske parcele broj 2802, 2803, 2804 i 2805 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 – 349 od 03.04.2024. 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 „STUDIO STRUKTURA“ 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 agro turizma (tri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma čine:

- katastarska parcela broj 2802 po kulturi šuma 6. klase, površine 4615,00 m<sup>2</sup>;
- katastarska parcela broj 2803 po kulturi pašnjak 5. klase, površine 421,00 m<sup>2</sup>;
- katastarska parcela broj 2804 po kulturi njiva 7. klase, površine 1405,00 m<sup>2</sup> i
- katastarska parcela broj 2805 po kulturi livada 7. klase, površine 1304,00 m<sup>2</sup>

upisane su u LN 298 KO Lukovo – prepis, potes Gornje Lukovo, kao svojina Lalić Rajka u obimu prava 1/1.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljena je saglasnost Radovana Lalića, kao punomoćnika Rajka Lalića broj OV 913/2024 od 16.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Perišić Marije iz Nikšića, da Milovan Lalić može nesmetano bez naknade u period od 10 godina, koristi katasatarske parcele 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo upisane u LN 298 KO Lukovo u vlasništvu Rajka Lalića u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-234 od 11.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novih objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na kat. parcelama broj 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 2789 KO Lukovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novog objekta - objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2789 KO Lukovo.

Lokacija za radove za građenje novog – izgradnja objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2789 KO Lukovo.



Katastarska parcela broj 2789 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 građenje novog objekta-objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2789 KO Lukovo”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić od aprila 2024. godine, kojom se konstatuje da predmetne katastarske broj 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo (svojina Lalić Rajka), čini lokaciju za izgradnju objekta.

Prilaz lokaciji obezbijeđen je preko parcele 2789 KO Lukovo svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić. Po kuluri nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: PO-poljoprivredno zemljište-obrađive površine i šumske površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalno rastojanje od pristupne saobraćajnice –u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5 m;
- Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk;
- u unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u minimalnoj širini 3 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalan bruto građevinska površina 500,00 m<sup>2</sup>.
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 7745,00 m<sup>2</sup> ;
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

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

Objekti mogu biti namjenjeni za prijem gostiju ili za 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.

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.

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.

Šumske površine su površine na kojima je zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, Na ovim površinama dopušteni su objekti u funkciji gazdovanja šumama, objekti za unapređenje i održavanje šumskog fonda, izgradnju i održavanje šumskih saobraćajnica a moguće je graditi i planinarske i lovačke domovi - kuće.

Površina parcela 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo, na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 7745,00 m<sup>2</sup>, i na koju su računati u dostavljenom idejnom rješenju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja turističkih objekata, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,013, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 102,45 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti - 0,03, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata iznosi 268,75 m<sup>2</sup>)
- spratnost dva objekta je P+Pk, a jednog Su+P+Pk

U suteranu je smještena tehnička prostorija, i ne računa se kao tehnički sistemi objekta, u bruto građevinsku površinu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Lalić Milovana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novig objekata – agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Gornje Lukovo, koju čine katastarske parcele broj 2802, 2803, 2804 i 2805 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 – 349 od 03.04.2024. 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 funkciju, 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 Lalić Milovanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Gornje Lukovo, koju čine katastarske parcele broj 2802, 2803, 2804 i 2805 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ 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 Lalić Milovan, (redacted)
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. Nikšić, Jola Piletića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a