



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 72

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 Malović Anđele iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkih objekata (tri objekta), na lokaciji Kućište, koju čini katastarska parcela 793/1 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Malović Anđeli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje izgradnje turističkih objekata (tri objekta), na lokaciji Kućište, koju čini katastarska parcela 793/1 KO Jasenovo Polje, 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 – 1163 od 21.12.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-64 od 01.04.2024. godine, investitor Malović Anđela iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju turističkih objekata (tri objekta), na lokaciji Kućište, koju čini katastarska parcela 793/1 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 1163 od 21.12.2024. 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, 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 objekta projektovano od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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. parcela broj 793/1 KO Jasenovo Polje, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja tri turistička objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 793/1 KO Jasenovo Polje, koju čini livada po kulturi 7. klase površine 4637,00 m<sup>2</sup>, upisana u LN 37 KO Jasenovo Polje - prepis, potes Kućište, od 04.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2133/2024. godine, kao svojina Malović Veska, u obimu prava 1/1.

Investitor je vlasnik i:

- kat. parcele broj 787, koju čini livada po kulturi 4. klase površine 1025,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 788, koju čini voćnjak po kulturi 7. klase površine 460,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 789, koju čini njiva po kulturi 6. klase površine 650,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 792, koju čini šuma po kulturi 5. klase površine 500,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 793/2, koju čini livada po kulturi 7. klase površine 153,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 799/1, koju čini šuma po kulturi 5. klase površine 1607,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi 90,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 799/3, koju čini šuma po kulturi 5. klase površine 829,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele broj 799/4, koju čini šuma po kulturi 5. klase površine 63109,00 m<sup>2</sup>;

upisane u LN 37 - prepis, potes Kućište, od 04.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2133/2024. godine, kao svojina Malović Veska, u obimu prava 1/1.

Dostavljeno je:

- Saglasnost broj OV 1564/2024 od 27.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića kojom Malović Vesko daje saglasnost svojoj snahi Malović Anđeli da nesmetano može koristiti nepokretnu imovinu upisanu u LN KO Jasenovo Polje označenu kao kat. parcela broj 787 787, koju čini livada po kulturi 4. klase površine 1025,00 m<sup>2</sup>; kat. parcele

- broj 789, koju čini njiva po kulturi 6. klase površine 650,00 m<sup>2</sup> i kat. parcelu broj 793/1 KO Jasenovo Polje, koju čini livada po kulturi 7. klase površine 4637,00 m<sup>2</sup>, da njima može izgraditi objekte za potrebe turizma kao i da nakon gradnje iste obekte upiše na svoje ime. Ova sagasnost se daje na period od 20 godina.
- Saglasnost broj OV 1954/2024 od 06.03.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića kojom Malović Vesko daje saglasnost svojoj snahi Malović Anđeli da može izgraditi objekte za potrebe turizma, na udaljenosti manjoj od 2,0 metra od ivice kat. parcela broj 792 i 799/3 upisanih u LN broj 37 KO Jasenovo Polje, a čiji je vlasnik u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Uprava za saobraćaj Crne Gore broj 04-13760/2 od 11.01.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata – turističke namjene na k.p. 787, 788, 789, 792, 793/1, 793/2, 799/1, 799/3 i 799/4 KO Jasenovo Polje, uz magistralni put M-3 dionica Jasenovo Polje – Vidrovan, u mjestu Jasenovo Polje, u obuhvatu PUP-a Nikšić, navedeno je:

Dionica magistralnog puta je u fazi rekonstrukcije i sve aktivnosti po pitanju saobraćajne povezanosti/priključenja na magistralni put treba uraditi u skladu sa Glavnim projektom rekonstrukcije dionice magistralnog puta.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene) i na predmetnom prostoru definiše se granicom predmetnih katastarskih parcela i putne parcele.

Građevinska linija se ne može formirati na manjem rastojanju od 30,0 metara od ose postojećeg magistralnog puta, iz razloga što je i PUP-om Nikšića precizirano čuvanje koridora predmetne saobraćajnice.

Prostor između regulacione i građevinske linije je prostor u funkciji objekta na parceli na kojem se ne može graditi.

Navedeno je da u konkretnom slučaju neophodno sagledati mogućnost priključenja na postojeći priključak definisan projektom rekonstrukcije.

Dostavljena je saglasnost broj 04-4759/2 od 02.04.2024. godine, na tehničku dokumentaciju Priključak prilaznog puta na magistralni (postojeći priključak) za potrebe povezivanja novih objekata koji se planiraju na kat. parcelama br. 787, 788, 789, 792, 793/1, 793/2, 799/1 i 799/4 KO Jasenovo Polje – Vidrovan, u obuhvatu PUP-a Nikšić I navedeno je da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Uprava za saobraćaj Crne Gore broj 04-13760/2 od 11.01.2024. godine, kao i sa važećim propisima i standardima.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3395/2024 od 12.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića kojom Malović Vesko daje saglasnost svojoj snahi Malović Anđeli da može koristiti katastarske parcele broj 787, 788, 799/1 KO Jasenovo Polje, a u svrhu izgradnje prilaznog puta za katastarsku parcelu 793/1 KO Jasenovo Polje, na kojoj planira graditi turističke objekte sa kojima sam saglasan da se upišu na ime Malović Anđele kod Uprave za nekretnine PJ Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 793/1 KO Jasenovo Polje, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je šumske površine (Š) i ostale prirodne površine (garig, krš i kamenjar):

Optimalna površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja malog hotela je 2000,00 m<sup>2</sup>, motela i pansiona 1000,00 m<sup>2</sup>, gostionice, vile, druge smještajne jedinice (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje) 800m<sup>2</sup>, planinarski i lovski domovi, omladinski hosteli i odmarališta 600,00 m<sup>2</sup>.

Urbanistički parametri i kapaciteti

- indeks zauzetosti 0,5, (u skladu sa koeficijentima - maksimalno 400,00 m<sup>2</sup>);
- maksimalna površina pod objektima 400,00 m<sup>2</sup>
- indeks izgrađenosti 0,8, (maksimalna BGP 600,00 m<sup>2</sup>);
- maksimalna bruto građevinska površina 600,00 m<sup>2</sup>
- spratnost objekata je P+1;
- maksimalni broj smještajnih jedinica 5
- Minimalno odstojanje objekta od pristupne saobraćajnice-u skladu sa rangom saobraćajnice a od granica susjednih parcela 3,0 m.
- Propisana minimalna udaljenja tako da se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz min. širine od 3 m.
- površina lokacije za gradnju 4637,00,00 m<sup>2</sup>.

## 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

Mali hotel (ili drugi manji objekat za pružanje usluge smještaja) se može graditi na lokaciji koja je u skladu sa rješenjima PUP-a opštine Nikšić pogodna za razvoj turizma, koja se nalazi na prostoru definisanom kao građevinsko zemljište van gradskog područja, površine za turizam, površine za centralne djelatnosti, površine za stanovanje, površine mješovite namjene, površine zaštitnih šuma (od erozije) i goleti i kamenjari.

Pored malih hotela na navedenim lokacijama za pružanje usluge smještaja mogu se graditi i: moteli, pansioni, gostionice, vile, smještajne jedinice (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje), planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i odmarališta.

Pri organizovanju turističkog smještaja u ruralnom dijelu opštine, poštovati lokalne principe građenja, uz obezbjeđivanje komfora u autentičnom ambijentu. Poželjno je koristiti mogućnosti lokacije za bioklimatsko projektovanje objekata i korišćenje obnovljivih izvora energije.

Pri izgradnji i opremanju objekata maksimalno koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale; kod spoljašnje obrade zidova (fasada) i krova koristiti lokalne prirodne materijale, kamen i drvo u zavisnosti od ambijentalnih obilježja konkretne lokacije.

Mali hotel može biti i u ruralnom području intergisan u prirodno, izgrađeno i socijalno okruženje. Treba da omogući smještaj u zdravom prirodnom okruženju i da kroz raznovrsne aktivnosti kako turista tako i lokalne zajednice. Njegova izgradnja i funkcionisanje treba da je u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetski efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu.

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 turističkih objekata, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,04, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 190,92 m<sup>2</sup>.)
- indeks izgrađenosti - 0,05, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata iznosi 250,76 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+Pk

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Malović Anđele iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju turističkih objekata (tri objekta), na lokaciji Kućište, koju čini katastarska parcela 793/1 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 1163 od 21.12.2024. 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.

Smjericama 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 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 na idejno rješenje investitoru Malović Anđeli iz Nikšića, za za izgradnju turističkih objekata (tri objekta), na lokaciji Kućište, koju čini katastarska parcela 793/1 KO Jasenovo Polje, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO 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 Malović Anđela, N

1 x „INGPOINT“ D.O.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

metalurgije AD Nikšić, Nikšić