



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 63

Nikšić, 03.04.2024. 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 Miličić Milivoja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma - smještajni objekti (vikendice) – dva objekta, sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Lazac, koju čine katastarske parcele broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice, 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 **Miličić Milivoju daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (dva objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma projektovanih na lokaciji na lokaciji Lazac, koju čine katastarske parcele broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice, 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 – 1042/22/1 od 21.02.2024. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-63 od 27.03.2024. godine, investitor Miličić Milivoje, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (dva objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, projektovanih na lokaciji na lokaciji Lazac, koju čine katastarske parcele broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice, 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 – 1042/22/1 od 21.02.2024. 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 „KAT“ DOO 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 sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 1638/1, koju čini po kulturi neplodna zemljišta površine 50,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>, zemljište pod objektom kuća i zgrada površine 122,00 m<sup>2</sup>, zemljište pod kućom i zgradom površine 45,00 m<sup>2</sup> i voćnjak po kulturi 4. klase površine 1913,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele 1638/2, koju čini zemljište pod objektom kuća i zgrada površine 143,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele 1638/3, koju čini zemljište pod objektom kuća i zgrada površine 59,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcele 1641, koju čini livada po kulturi 6. klase, površine 3343,00 m<sup>2</sup> i voćnjak po kulturi 4. klase, površine 100,00 m<sup>2</sup>,

u suposjedništvu su Miličić Milivoja i Miličić Radovana, u obimu prava od po 1/2, upisane u posjedovni list broj 192 KO Dučice – prepis, sa upisanim teretom za objekat na k.p. 1638/1 KO Dučice objekat broj 3 - zgrada za odmor (vikendica) spratnosti P, p = 45,00 m<sup>2</sup> sa posebnim dijelom PD1-stambeni prostor spratnosti P p = 29,00 m<sup>2</sup>, na ime Miličić (Ćetko) Milivoje - objekat nema upotrebnu i građevinsku dozvolu.

Dostavljena je saglasnost iz Toronta, od 18.05.2023. godine, ovjerena od strane advokata i javnog bilježnika Milana Tomaševića, Miličić Radovana kojom izričito izjavljuje da bratu Miličić Milivoju, sa kojim je suvlasnik u obimu prava od po 1/2 u posjedovnom listu 192 KO Dučice, ustupa pravo na nesmetano korišćenje zajedničke imovine (zemljište i objekte) za svoje potrebe na neodređeno vrijeme.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-98 od 27.02.2024. godine za priključenje lokacije na građenju novih objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskim parcelama broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice, na nekategorisani put na katastrskoj parceli broj 1623 KO Dučice, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za građenje novih objekata-agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i sa mogućnošću postavljanja solarnih panela na krovovima predmetnih objekata, na katastarskim parcelama broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 1623 KO Dučice, kao i da je navedena lokacija povezana sa nekategorisanim putem na katastarskoj parceli broj 1623 KO Dučice.

Katastarska parcela broj 1623 KO Dučice, upisana je u PL 47 KO Dučice, u svojini Crne Gore, vrsta prava sopstvenik – posjednik, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija građenje novih objekata-agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i sa mogućnošću postavljanja solarnih panela na krovovima predmetnih objekata, na katastarskim parcelama broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice, priključiti na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 1623 KO Dučice.”

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “MIDIS CO” DOO Nikšić iz Nikšića, februar 2024. godine, kojom potvrđuje da predmetne kat. parcele broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice, čine lokaciju za izgradnju (površine 2585,00 m<sup>2</sup>, 143,00 m<sup>2</sup>, 59,00 m<sup>2</sup> i 3343,00 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne površine 6230,00 m<sup>2</sup>).

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 1623 KO Dučice (svojina Crna Gora – PL 47), po kategoriji putevi – put IV reda.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele nalaze u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne površine - obradivo zemljište (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

• Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;

- indeks zauzetosti 0,40,
- indeks izgrađenosti 0,80,
- dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti
- dozvoljena spratnost P+1+Pk,
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice,
- od granica susjednih parcela 2,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.,
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
  - površina parcele 6230,00 m<sup>2</sup>.

Za objekte agro turizma:

Objekti agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma se mogu graditi uz objekte stanovanja 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.

Maksimalni indeks zauzetosti 0.40;

Maksimalna površina pod objektima 250,00 m<sup>2</sup>

Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80;

Maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m<sup>2</sup>

Maksimalna spratnost P+1+Pk

površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 6230,00 m<sup>2</sup>;

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 projektну dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (dva objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,08, planirana površina pod objektima iznosi 495,74 m<sup>2</sup>, (ostvarena - projektovana zauzetost planiranih objekata 126.74 m<sup>2</sup> + postojeći objekti 369.00 m<sup>2</sup>)

- indeks izgrađenosti - iznosi 0,08 planirana BRGP iznosi 152,46 m<sup>2</sup> (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata 152,46 m<sup>2</sup> + BRGP postojeći objekat 369.00 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P za vidikovac i P+Pk za 2. planirana objekta, namjene smještajni objekti (vikendice).

Prilikom obračuna osnovnih urbanističkih parametara koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti, projektant je uzeo za koeficijente indekse koji iznose koji iznose Kz - 0.40, odnosno Ki - 0,80, zbog površine lokacije predviđene za izgradnju planiranih objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (dva objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, a koja iznosi 6230,00 m<sup>2</sup>.

Planirani prateći pomoćni objekti u svrhu izgradnje objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (dva objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma su bazen, vidikovac kao i potporni zidovi.

Navedeni objekti spadaju u pomoćne objekte na osnovu Odluke o postavljanju odnosno gradjenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ( »Sluzbeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20) i to u tip 5 pomoćnih objekata.

- Pomoćni objekat – tipa 5 pomoćni objekti uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i sl.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Miličić Milivoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma - smještajni objekti (vikendice) – dva objekta, sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Lazac, koju čine katastarske parcele broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice, 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 – 1042/22/1 od 21.02.2024. 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 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 Miličić Milivoja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje

izgradnje objekata agro turizma - smještajni objekti (vikendice) – dva objekta, sa pratećim sadržajima (bazen, vidikovac kao i potporni zidovi) - u svrhu razvoja ruralnog turizma i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji Lazac, koju čine katastarske parcele broj 1638/1, 1638/2, 1638/3 i 1641 KO Dučice, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćne objekte – bazen, vidikovac kao i potporni zidove, za koje je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora.

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“ bro 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. inž. arh.

**DOSTAVLJENO:**

1 x Miličić Milivoje, D

1 x „KAT“ DOO Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a