



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 71

Nikšić, 17.04.2024. 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 Milović Petra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog na lokaciji Ljut, koju čine katastarske parcele broj 8/4/3 i 8/4/4 KO Velimlje 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 **Milović Petru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog na lokaciji Ljut, koju čine katastarske parcele broj 7/2/1 ,8/4, 8/4/2, 8/4/3, 8/4/4, 8/4/5, 8/12/1 i 8/12/2 KO Velimlje 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 – 169 od 01.03.2024. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-71 od 04.04.2024. godine, investitor Milović Petar iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Ljut, koju čine katastarske parcele broj 7/2/1 ,8/4, 8/4/2, 8/4/3, 8/4/4, 8/4/5, 8/12/1 i 8/12/2 KO Velimlje 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 - 169 od 01.03.2024. 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 „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić, i 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 u svrhu razvoja ruralnog turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 7/2/1, koju čini pašnjak, po kulturi 5. klase, površine 200,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 8/4, koju čini šuma, po kulturi 7. klase, površine 14000,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 8/4/2, koju čine neplodna zemljišta, površine 6100,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 8/4/3, koju čini pašnjak, po kulturi 5. klase, površine 4000,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 8/4/4, koju čini livada, po kulturi 5. klase, površine 300,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 8/4/5, koju čini zemljište pod kućom i zgradom, gabaritne površine 24,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 8/12/1, koju čini pašnjak, po kulturi 5. klase, površine 1300,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 8/12/2, koju čini njiva, po kulturi 6. klase, površine 1300,00 m<sup>2</sup>,

upisane u posjedovni list broj 58 KO Velimlje - prepis, potes Ljut, od 21.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1573/2024. godine, kao suposjedništvo Milović Mitar i Milović Radomir u obimu prava 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

Dostavljen je Ugovor o zakupu zemljišta bez nadoknade od 20.02.2024. godine, broj OV 421/2024, ovjerena od strane notara Perović Marinka, kojim zakupodavci Milović Radomir i Milović Mitar daju zakupcu Milović Petru na korišćenje nepokretnosti upisane u LN 58 KO Velimlje. Ugovor je zaključen na 20 godina.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-38 od 11.03.2024. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-132 od 15.04.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji novih objekata agro turizma na kat. parcelama 8/4/3 i 8/4/4 KO Velimlje, na opštinski put – lokalni put navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata – agro turizma na kat. parcelama 8/4/3 i 8/4/4 KO Velimlje, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – lokalnog puta.



– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na na izgradnji novih objekata – agro turizma na kat. parcelama 8/4/3 i 8/4/4 KO Velimlje, priključiti preko prilaznog puta na katastarskim parcelama 8/4/3 i 8/4/4 KO Velimlje na opštinski put – lokalni put.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, mart.2024. godine, kojom potvrđuje da katastarske parcele broj 8/4/3 i 8/4/4 KO Velimlje, su susvojina Milović Mitar i Milović Radomir i da čine lokaciju za izgradnju objekta – agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma. Prilaz lokaciji je obezbjeđen preko parcele broj 8/4/3 i 8/4/4 KO Velimlje.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 7/2/1 ,8/4, 8/4/2, 8/4/3, 8/4/4, 8/4/5, 8/12/1 i 8/12/2 KO Velimlje, nalaze u obuhvatu PUP-a Nikšić, u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina su: površina naselja van okvira GUR-a-ostalo ruralno područje i poljoprivredne površine-obradivo zemljište (PO), a predviđene smjernice u ovoj zoni su:

- 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;
- Najmanjminima rastojanje novog slobnostojećeg objekta 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);
- površina lokacije za gradnju 500,00 m<sup>2</sup>.

- ***Površina parcela 8/4/3 i 8/4/4 KO Velimlje na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 4300,00 m<sup>2</sup>, i na koju su računati u dostavljenom idejnom rješenju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)***
- Površina parcela 7/2/1 ,8/4, 8/4/2, 8/4/3, 8/4/4, 8/4/5, 8/12/1 i 8/12/2 KO Velimlje koje čine širu lokaciju na kojoj je planirana izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Ljut iznosi: 26424,00 m<sup>2</sup>

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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta) 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 za površinu kat. parcela :

- indeks zauzetosti - iznosi 0,033, ostvarena - projektovana zauzetost planiranih objekata iznosi 145,70 m<sup>2</sup>, za površinu lokacije od 4300,00 m<sup>2</sup>, na kojoj je predviđena izgradnja tri objekta
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,053 planirana BRGP iznosi 230,54 m<sup>2</sup>, za površinu lokacije od 4300,00 m<sup>2</sup>, na kojoj je predviđena izgradnja tri objekta
- 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 Milović Petra iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Ljut, koju čine katastarske parcele 7/2/1 ,8/4, 8/4/2, 8/4/3, 8/4/4, 8/4/5, 8/12/1 i 8/12/2 KO Velimlje, 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 - 169 od 01.03.2024. 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 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 na idejno rješenje investitoru Milović Petru iz Nikšića, za izgradnju objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta) sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Ljut, koju čine katastarske parcele broj 7/2/1 ,8/4, 8/4/2, 8/4/3, 8/4/4, 8/4/5, 8/12/1 i 8/12/2 KO Velimlje u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ 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“ 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).



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Milović Petar, I
- 1 x „KOV ATELJE“
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a