



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

## **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 104

Nikšić, 29.04.2024. 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 Sredanović Ivana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta) gostionica i dva objekta za smještaj, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu gostionice, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Raževci, Vir, koju čine katastarske parcele broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, 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 **Sredanović Ivanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta) gostionica i dva objekta za smještaj, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu gostionice, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Raževci, Vir, koju čine katastarske parcele broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, 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 07-350-816/1 od 27.12.2021. godine.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-104 od 25.04.2024. godine, investitor Sredanović Ivana iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta) gostionica i dva objekta za smještaj, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu gostionice, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Raževci, Vir, koju čine katastarske parcele broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, i u dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-29 od 23.03.2022. godine se odnose na postavljanje fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu gostionice, na raspored namještaja u dva objekta za smještaj gostiju u smislu kategorizacije objekata, nova saglasnost vlasnika kat. parcela 1780, 1781 i 1782 KO Vir Sredanović Milovan, kao i na dostavljeno Rješenje o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-123 od 24.04.2024. godine.

Osnove prizemlja, oblik krovnih ravni, arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekata i osnovni urbanistički parametri ostali su nepromjenjeni.

Sredanović Ivan iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-104 od 25.04.2024. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta) gostionica i dva objekta za smještaj, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu gostionice, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Raževci, Vir, koju čine katastarske parcele broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir., u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-816/1 od 27.12.2021. 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 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) gostionica i dva objekta za smještaj, u svrhu razvoja ruralnog turizma čine:

- 1780, koju čini dvorište površine 192,00 m<sup>2</sup>, i porodična stambena zgrada površine 78,00 m<sup>2</sup>, upisana je u LN 308 KO Vir – prepis, potes Ražljevcu, od 22.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4282/2024. godine, kao svojina Sredanović Milovan, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- katastarska parcela broj 1781 koju čini voćnjak po kulturi 3. klase površine 583,00 m<sup>2</sup>;

- kat. parcela broj 1782 koju čini njiva po kulturi 2. klase površine 3365,00 m<sup>2</sup>

upisane su u LN 310 KO Vir – prepis, potes Raževci, od 22.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4283/2024. godine, kao svojina Sredanović Milovan, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put i nalazi se uz lijevu obalu rijeke Zete.

Dostavljena je saglasnost broj OV 1526/2022 od 26.04.2022. ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom Sredanović Milovan, čija su svojina k.p. 1780, 1781 i 1782, ubimu prava 1/1, daje saglasnost Sredanović Ivanu da nesmetano može graditi objekte agroturizma na navedenim k.p., koje su upisane u listove nepokretnosti 308 i 310 KO Vir.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-578 od 30.12.2021. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za građenje novih objekata agro turizma (objekta za smještaj i restoran), u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, na nekategorisani put u opštoj upotrebi – N-34 Vidrovan – Novi mlini – Vir, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novih objekata agro turizma (objekta za smještaj i restoran), u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, 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 – N-34 Vidrovan – Novi mlini – Vir.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za građenje novih objekata agro turizma (objekta za smještaj i restoran), u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi – N-34 Vidrovan – Novi mlini – Vir .

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić od 15.01. 2022. godine, kojom se konstatuje da predmetne kat. parcele broj 1780, 1781, 1782 i 2002 KO Vir - povezane sa lokalnim putem k.p. 1783, čiji je vlasnik država CRNA GORA.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-123 od 24.04.2024. godine, navedeno je u tački 2.:

-položaj objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da je priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije

dozvoljena gradnja;

Način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema.

U toku revizije glavnog projekta revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, nalaze IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: PO-poljoprivredno zemljište-obrađive površine i SMG - stanovanje malih gustina, 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);
- Maksimalna površina pod objektima 250,00 m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m<sup>2</sup>.
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 4218,00 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 dijelovi 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.

Površina parcela 1780, 1781 i 1782 KO Vir, na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 4218,00 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 objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu gostionice, u svrhu razvoja ruralnog turizm, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,06, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 248,84 m<sup>2</sup>.)
- indeks izgrađenosti - 0,06, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP objekata 1+2+3 = 248,84 m<sup>2</sup>)
- spratnost planirana tri objekta je P.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-123 od 24.04.2024. godine, navedeno je u tački 2.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Sredanović Ivana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta) gostionica i dva objekta za smještaj, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu gostionice, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Raževci, Vir, koju čine katastarske parcele broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, 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 07-350-816/1 od 27.12.2021. 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.

Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

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.

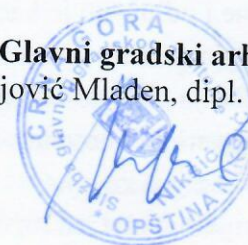
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Sredanović Ivanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta) gostionica i dva objekta za smještaj, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu gostionice, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Raževci, Vir, koju čine katastarske parcele broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir., u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 104 od 29.04.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-29 od 23.03.2022. 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 Sredanović Ivan, I
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a