



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 94

Nikšić, 25.04.2024. 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 Tadić Slavice iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade - objekta broj 1, na katastarskoj parceli broj 321 KO Miločani sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

## R J E Š E N J E

Investitoru **Tadić Slavici iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade, označenog kao broj zgrade 1, sa prenamjenom u restoran u prizemlju i dva apartmana na prvom spratu, na katastarskoj parceli broj 321 KO Miločani, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma - postavljanje dva pomoćna objekta tip 5 – nadstrešnica – vidikovac i pomoćni objekat tip 3 – ostava, kao i igrališta za djecu na kat. parceli - 321 KO Miločani, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-678/1 od 08.04.2024. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-94 od 19.04.2024. godine, investitor Tadić Slavica iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade - objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 321 KO Miločani sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-678/1 od 08.04.2024. 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 gore navedeni 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 privrednog društva „LISINA“ 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).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija porodične stambene zgrade-objekta broj 1 sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma sastoji se od:

- katastarska parcela broj 318 koju čini: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade označene kao broj zgrade 1, površine 66,00 m<sup>2</sup>, garažom označene kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi površine 21,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 417,00 m<sup>2</sup>,
- parcela 319 koju čini: voćnjak po kulturi 4. klase, površine 1801,00 m<sup>2</sup>;
- parcela 320 koju čini: livada po kulturi 5. klase površine 455,00 m<sup>2</sup>;
- parcelu 321 koju čini: zemljište pod objektima pomoćna zgrada označene kao broj zgrade 1, površine 50,00 m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada broj 2, gabaritne površine u osnovi 20,00 m<sup>2</sup> i pašnjak 6. klase površine 6132,00 m<sup>2</sup>;
- parcela 322: šuma 6. klase površine 2340,00 m<sup>2</sup>

upisane su u listu nepokretnosti broj 305 KO Miločani, potes Avtenice u svojini Tadić Slavice, u obimu prava 1/1.

U „V“ listu nepokretnosti broj 305 KO Miločani predmetna pomoćna zgrada broj 1, na parceli 321 je upisana kao nestambeni prostor PD1 površine 4,00 m<sup>2</sup> u prizemlju i nestambeni prostor PD2 površine 44,00 m<sup>2</sup> u potkrovlju.

Prilaz lokaciji je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj: 09-340-261 od 15.04.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za radove na rekonstrukciji porodične stambene zgrade – objekta broj 1, na katastarskim parcelama broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj istaknuto je:

- postojeće stanje: "Lokacija za radove na rekonstrukciji porodične stambene zgrade – objekta broj 1, na katastarskim parcelama broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani se nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 341/1 KO Miločani.

Katastarska parcela 341/1 KO Miločani upisana je u LN 97 KO Miločani u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi."

- Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na rekonstrukciji porodične stambene zgrade – objekta broj 1, na katastarskim parcelama broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani, priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 341/1 KO Miločani."

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NAVSTAR 7" DOO Nikšić iz Nikšića od 15.04.2024. godine, kojom izjavljuje da je predmetna katastarska parcela 321 upisana u LN br. 305 KO Miločani u vlasništvu Tadić Slavice po kulturi objekat br. 1 porodična stambena zgrada površine 50,00 m<sup>2</sup>, pomoćni objekat br. 2, površine 20,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>, pašnjak 6. klase površine 563,00 m<sup>2</sup>, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 341 u vlasništvu Crne Gore po kulturi nekategorisani putevi upisana u LN br. 97 KO Miločani.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina i ZP – zaštitni pojas, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Za SMG-stanovanje malih gustina

- Maksimalna spratnost objekta je 3 nadzemne etaže;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, a spratnost P+1+Pk;
- Maksimalni idenks izgrađenosti je 0,8;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije za katastarske parcele broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani je 149444 m<sup>2</sup>,

Prema smjernicama iz Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić za ZP – zaštitni pojas, predviđeno je:

Zeleni zaštitni pojas (ZP) - Zaštitni pojasevi mogu biti isključivo sanitarno-higijenskog karaktera ili zeleni zaštitni pojasevi. Sanitarno-higijenski pojasevi sprečavaju negativan uticaj buke, aerozagađenja, dominantnih vjetrova i štite prostor od dalje neformalne gradnje. Postavljaju se oko industrijskih/proizvodnih kompleksa, saobraćajnica, vodoizvorišta, pored vodotoka, ispoddalekovoda itd. Ovi pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinskih zona, i služe dodatno kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje i prekomjerno širenje naselja u horizontalnom smislu. U ovim zaštitnim pojasevima je dozvoljeno

formiranje park šuma, izletišta i rekreativnih površina. Ovoj kategoriji pripadaju zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki elemenat koji se ne bi smio uništavati. Ove površine imaju važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija i podizanje novih zaštitnih pojaseva. Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost. Pri ovome treba imati u vidu ciljeve prostornog i pejzažnog uređenja. Gotovo je pravilo da na jednoj istoj zelenoj površini treba da se ispuni više funkcija (npr. zaštita od erozije, vjetrova, pejzažni aspekt i sl.).

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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta na kat parceli broj 321 KO Miločani, u postojećim verikalnim i horizontalnim gabaritima sa prenamjenom u restoran u prizemlju i dva apartmana na prvom spratu, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma postavljanem dva pomoćna objekta tip 5 – nadstrešnica – vidikovac i pomoćni objekat tip 3 – ostava, kao i igrališta za djecu na istoj kat. parceli - 321 KO Miločani, u obuhvatu - zeleni zaštitni pojas (ZP), kao i da je u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

Površina parcele KP 321 KO Miločani je 6157,05 m<sup>2</sup>

- indeks zauzetosti - iznosi 0.01, planirana/ ostvarena površina pod rekonstruisanim objektom iznosi 58,70 m<sup>2</sup>, ostave 18.40 m<sup>2</sup> + postojeći pomoćni objekat (20.00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.02 - BRGP ostvareno: rekonstruisana porodična stambena zgrada (117.40 m<sup>2</sup>) + pomoćni objekat tip 3 (18.12m<sup>2</sup>) + postojeći pomoćni objekat (20.00m<sup>2</sup>) = 155.80 m<sup>2</sup>
- spratnost je P za vidikovac, ostave P, i postojeća spratnost porodične stambene zgrade - objekta broj 1 koji je predmet rekonstrukcije u postojećim verikalnim i horizontalnim gabaritima je P+Pk

Planirani prateći pomoćni objekti u svrhu uređenja terena za razvoj ruralnog turizma (dva objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma su nadsrešnica – vidikovac i ostava.

Navedeni objekti spadaju u pomoćne objekte na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ( »Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20) i to u tip 1 i 5 pomoćnih objekata.

- Pomoćni objekat – tipa 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su između ostalih i ostave.
- Pomoćni objekat – tipa 5 pomoćni objekti uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i sl.

Po navedeno odluci površina pomoćnog objekta tip 5 nadstrešnica/vidikovac - 71.63 m<sup>2</sup> ne ulazi u koeficijente izgrađenosti i zauzetosti.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-97 od 12.04.2024. godine, navedeno je u tački 2.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tadić Slavice iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade sa prenamjenom u restoran u prizemlju i dva apartmana na prvom spratu, označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli broj 321 KO Miločani, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-678/1 od 08.04.2024. 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 GUR-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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Tadić Slavici iz Nikšića, na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade sa prenamjenom u restoran u prizemlju i dva apartmana na prvom spratu, označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli broj 321 KO Miločani, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma - postavljanje dva pomoćna objekta tip 5 – nadstrešnica – vidikovac i pomoćni objekat tip 3 – ostava, kao i igrališta za djecu na kat. parceli - 321 KO Miločani, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 318, 319, 320, 321, 322 i 323 KO Miločani, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „LISINA “D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

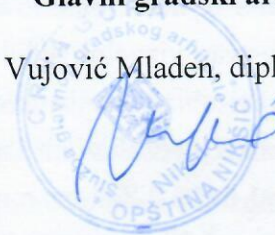
Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćne objekte – natsrešnicu i ostavu, za koje je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora.

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. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Tadić Slavica,
- 1 x "Lisina" d.o.o.
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a