



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA KATASTARSKIH PARCELA
139 I 142 KO STUBIČKI KRAJ, OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Jun 2026.

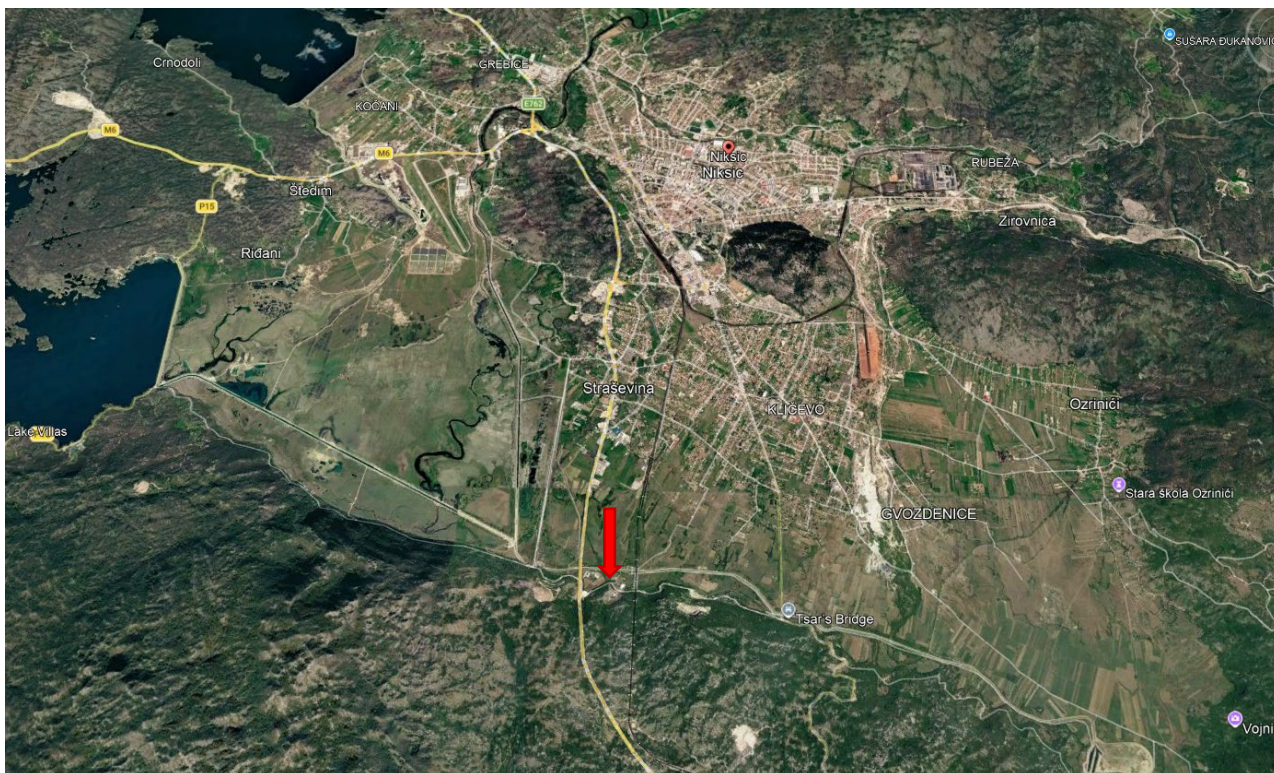
Opština: Nikšić

KO: Stubički kraj

Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 289

Katastarska(e) parcela(e): 139, 142

Predmet analize su katastarske parcele 139 i 142 KO Stubički kraj, Opština Nikšić. Predmetno zemljište se nalazi uz obalu rijeke Zete i udaljeno je cca 6,6 km od centra Nikšića i cca 850 m od magistralnog puta M18.



Satelitski snimak predmetne lokacije (Google Earth)

Šire okruženje



Satelitski snimak predmetne lokacije (Google Earth)
Uže okruženje

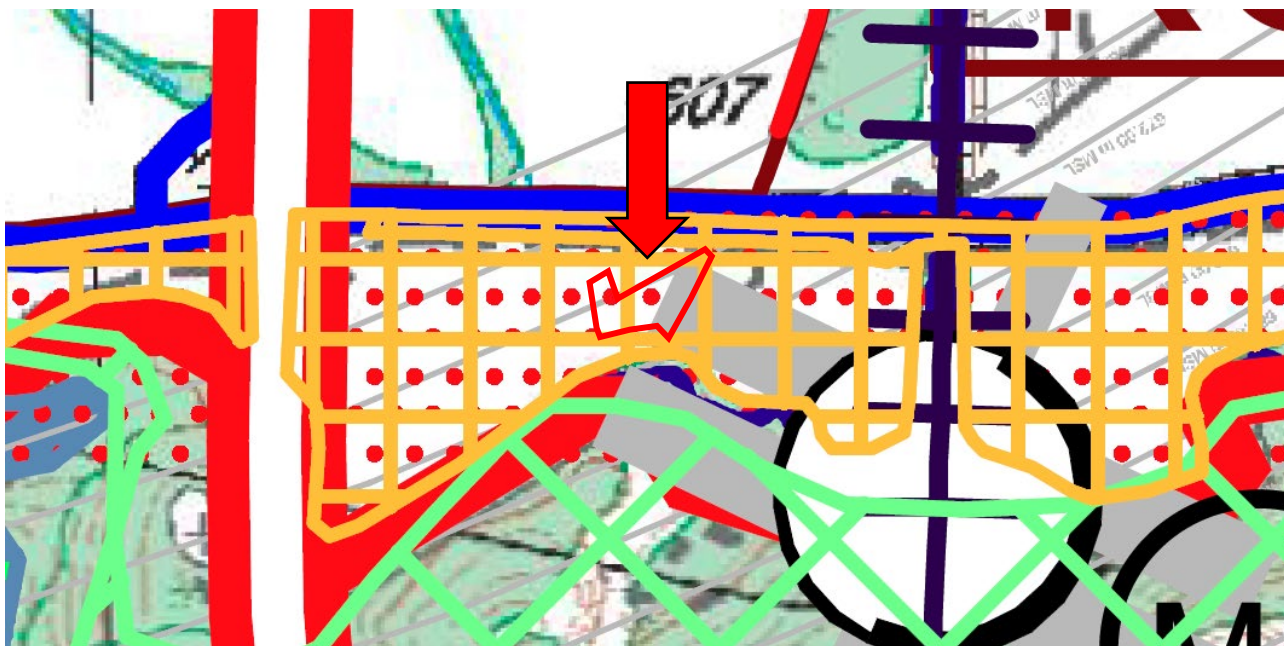


Lokacija sa Geoportala

Predmetne parcele imaju omogućen kolski pristup.

Uvidom lokacije katastarske parcele 142 na Geoportalu, postoji izgrađen objekat čija namjena se ne može jasno utvrditi.

Lokacija koja obuhvata predmetnu parcelu je obrađena kroz planski dokument Prostorno-urbanistički plan opštine Nikšić.



Izvod iz PUP-a Opštine Nikšić - grafički prilog- Plan namjene površina



Obradivo zemljište

Lokacija katastarskih parcela

Katastarske parcele **139** površine **1145m²** i **142** površine **2829 m²** nalaze se u planiranoj zoni **obradivog zemljišta**.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- 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.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500m² do 800m², a širina uličnog fronta 20m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².

- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
 - Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,
 - Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,
 - Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE (ILI POLJOPRIVREDNIH OBJEKATA) - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

Objekti u funkciji poljoprivrede se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu koje obuhvata površine prvenstveno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji osim na plodnom zemljištu prve i druge klase.

Na području poljoprivrednog zemljišta predviđena je izgradnja objekata kompatibilnih osnovnoj namjeni za razvoj intenzivne ekološke poljoprivredne proizvodnje.

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata koji ne ugrožavaju navedeno područje i to: magacini repromaterijala (sjeme, vještačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, sušare za voće i povrće, hladnjače i sl.

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je i izgradnja objekata za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namijenjenih za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice i sl.).

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji mogu biti slobodnostojeći objekti (stambeni i proizvodni) ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni).

Veličina parcele na kojoj je moguća izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se zavisno od vrste i intenziteta proizvodnje prema sljedećim uslovima:

- Za intenzivnu stočarsku proizvodnju 2ha
- Za intenzivan uzgoj peradi 1ha
- Maksimalan stepen zauzetosti zemljišta pod objektima je 60%, a maksimalna spratnost P+Pk.

Pozicija objekata za uzgoj stoke (stočne farme) određuje se u skladu sa kapacitetom objekta i položajem objekta u odnosu na naselje.



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA POTREBE AGROINDUSTRIJE - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

Objekti ove namjene predviđeni su za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voća i povrća, stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekte za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl. Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, **poljoprivrednom zemljištu (ne prve i druge klase)** i ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta).

- Minimalna površina nove urbanističke parcele iznosi - 2000m²;
- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele iznosi 40 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 0,7;
- Maksimalna spratnost je P+1, a za pomoćne i ekonomske objekte P;

SMJERNICE ZA OBJEKTE U FUNKCIJI TURIZMA - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

Direktnom primjenom PUP-a moguće je izdati uslove za izgradnju turističkih objekata: hotel, mali hotel, moteli, pansioni, gostionice, vile, smještajne jedinice (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje), planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i odmarališta (jedan objekat), etno sela (više objekata), katuna (više objekata), ugostiteljski i drugi objekti u funkciji razvoja turizma. Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata; Objekti za smještaj turista, ali i objekti pratećih i turizmu kompatibilnih aktivnosti, kroz arhitektonsko i urbanističko rješenje treba da budu prilagođeni prirodnom okruženju i lokalnom narodnom graditeljstvu. Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, površinama naselja, **poljoprivrednim površinama treće i slabije klase**, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta).

Hoteli i turistička naselja

Maksimalni index izgrađenosti pojedinačne urbanističke parcele 0.6;

- Maksimalni index zauzetosti pojedinačne urbanisticke parcele 0.2;
- Maksimalnu spratnost 3 etaže.

Za realizaciju projekata od interese za razvoj turizma u opštini, mogu se izdati UTU i na osnovu smjernica datih PUP-om i za površine veće od 1 ha.

Mali hotel

- Optimalna površina parcele je 2 000 m²;
- Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata;
- Optimalna spratnost objekta je tri etaže (P+1+Pk ili S+P+Pk) ;
- Minimalni smještajni kapacitet je 7 ležajeva;
- Prateći sadržaji su restoran (100% lokalno pripremljena zdrava hrana, itd.) prostorija za wellness/spa/cardio/fitness, prostori za sastanke/ edukativne radionice;

Moteli i pansioni

- Optimalna površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja motela i pansiona 1000m²;
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.40;
- Maksimalna površina pod objektima 400m² ;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80;
- Maksimalna bruto građevinska površina 800m² ;
- Maksimalna spratnost P+1+Pk;
- Maksimalni broj smještajnih jedinica 15;

Gostionice, vile, druge smještajne jedinice

- Optimalna površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja gostionice, vile, druge smještajne jedinice (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje) 800m² ;
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.50;
- Maksimalna površina pod objektima 400 m² ;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80;
- Maksimalna bruto građevinska površina 600 m² ;
- Maksimalna spratnost P+1;

Planinarski i lovački domovi, hosteli, odmarališta

- Optimalna površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja planinarskih i lovačkih domova, hostela, odmarališta je 600m²;
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.50;
- Maksimalna površina pod objektima 300 m² ;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.90;
- Maksimalna bruto građevinska površina 500 m² ;
- Maksimalna spratnost P+1;

Smjernice za građenje i uređenje etno sela

- Dozvoljeno je postavljanje od 5 do 10 kućica / 2-4korisnika po kući / 2-3 sobe/;
- Dozvoljena spratnost kuća je dvije etaže (P+Pk) ili (S+P);
- Svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu koja predstavlja parterno uređenu površinu na parceli;
- Lokacija etno sela mora imati saobraćajni pristup. Obezbijediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od etno sela zelenim koridorom;
- Obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u etno selo (ukupan broj parking mjesta je 20).

Mogući prateći sadržaji: recepcija, info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige, uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar), wellness/spa centar, prodavnice,



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasljeđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju, štala/tor/ergela (udaljena od smještajnih jedinica), prostori za seminare, sastanke i radionice, dječija igrališta;

- Dozvoljena spratnost pratećih/centralnih objekata je dvije etaže (P+Pk) ili (S+P);

Štampaj

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.06.2026 09:02

PODRUČNA JEDINICA

NIKŠIĆ

Datum: 18.06.2026 09:02

KO: STUBIČKI KRAJ

LIST NEPOKRETNOSTI 289 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
139		3 31		KAPAVICA	Njiva 3. klase KUPOVINA	1145	10.88
142		3 31		DVORIŠTA	Livada 3. klase KUPOVINA	2829	12.73

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
*	JOKOVIĆ VUK ZORAN *		Svojina
			1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
139	0		1	Njiva 3. klase	14.09.2018	Zabilježba rješenja o izvršenju UPIS ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA IZVRŠENJA REŠENJE I.BR. 662/18 OD 30.04.2018
142	0		1	Livada 3. klase	14.09.2018	Zabilježba rješenja o izvršenju UPIS ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA IZVRŠENJA REŠENJE I.BR. 662/18 OD 30.04.2018