



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 21/2

Nikšić, 02.04.2025. 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“ 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 „RICHTER“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskim parcelama broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2732/3 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **“RICHTER” D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta- objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskim parcelama broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2732/3 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), 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 07-350-366 od 12.05.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-366/1 od 14.03.2025. godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-366 od 12.05.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-21 od 13.02.2025. godine, investitor “RICHTER” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Greben, koju čine katastarske parcele broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2732/3 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-366 od 12.05.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-366/1 od 14.03.2025. godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-366 od 12.05.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

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 m² 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 „ARH DESIGN“ D.O.O. Beograd, DSD Herceg Novi, 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).

Kat. parcele broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2732/3 KO Grahovo, nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma sastoji se od:

- kat. parcele broj 2730/1, koju čini po kulturi šuma 6. klase, površine 488,00 m²;
- kat. parcele broj 2730/3, koju čini po kulturi šuma 6. klase, površine 379,00 m²;
- kat. parcele broj 2731/1 po kulturi njiva 5. klase površine 2952,00 m²;
- kat. parcele broj 2731/2 po kulturi njiva 5. klase, površine 452,00 m²;
- kat. parcele broj 2732/3 po kulturi pašnjak 5. klase, površine 1118,00 m²;

upisane u list nepokretnosti broj 834 KO Grahovo -prepis, potes Greben, od 13.01.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-123/2025, a u vlasništvu su „RICHTER“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne katastarske parcele

- kat. parcele broj 2732/2 po kulturi pašnjak 5. klase, površine 834,00 m²;

upisane u list nepokretnosti broj 834 KO Grahovo -prepis, potes Greben, od 13.01.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-123/2025, a u vlasništvu su „RICHTER“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz lokaciji nije javni put već preko parcele broj 2733 po kulturi šuma 5. klase kao svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore. U blizini lokacije se nalazi vodotok.

Dostavljena je Saglasnost Knezović Đorđija, broj: OV 11837/2024. Godine, ovjerena dana 28.10.2024. godine od strane notara Ljubiše Marković iz Nikšića, kojom izjavljuje da je saglasan da preko – katastarske parcele 2732/1 upisane u Listu nepokretnosti broj 880 KO Grahovo i da može bez ikakvih smetnji i nadoknade uspostaviti prolaz u korist katastarske parcele broj 2732/2 upisane u Listu nepokretnosti broj 834 KO Grahovo čiji je vlasnik “RICHTER” DOO Nikšić u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-236/1 od 25.11.2024. godine, za priključenje lokacije za građenje novog objekta – izgradnja objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskim parcelama broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2732/3 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Grahovo, naznačeno je:

-Postojeće stanje-lokacija: “Lokacija za građenje novog objekta – izgradnja objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskim parcelama broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2731/3 KO Grahovo, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, opštinski propisi br.16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Grahovo.

Pristup lokaciji sa nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Grahovo se može omogućiti preko katastarske parcele broj 2733 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2733 KO Grahovo upisana je u LN 590 KO garhovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja-šume 5. Klase.

Katastarska parcela broj 2738 KO grahovo upisana je u LN 544 KO Garhovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –nekategorisani putevi.

“Richter” d.o.o. iz Nikšića se obratio predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključka lokaciji za građenje novog objekta – izgradnja objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskim parcelama broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2731/3 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Grahovo.

Investitor je u zahtjevu naveo da nije u mogućnosti dobiti saglasnost Vlade crne Gore da preko katastarske parcele broj 2733 KO Grahovo može izgraditi prilazni put, od lokacije za građenje objekta do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Grahovo, pa je prilazni put obezbijedio preko katastarske parcele broj 2732 KO garhovo.

Uz zahtjev investitor je priložio Saglasnost za uspostavljanje prolaza potpisanu od Knežević Đorđa u kojoj Knežević Đorđe izjavljuje da je saglasan da se preko – katastarske parcele broj 2732/1 KO Grahovo, upisane u LN broj 880 KO Grahovo, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1, može bez ikakvih smetnji i bez naknade, uspostaviti prolaz u korist katastarske parcele broj 2732/2 upisane u LN broj 834 KO Grahovo, čiji je vlasnik „Richter“ d.o.o. Iz Nikšića u obimu prava 1/1.

Saglasnost je ovjerena pod brojem: OV 11837/2024 od dana 28.10.2024. godine od strane notara Marković Ljubiše.

Uz zahtjev je priložena skica snimanja urađena od strane „Geo-kompas“ d.o.o. Nikšić, koja je priložena uz saobraćajno-tehničke uslove.“

-mjesto i način priključenja: “Lokacija za građenje novog objekta – izgradnja objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskim parcelama broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2731/3 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka – pristupnog puta

minimalne širine 3,50 m preko katastarske parcele broj 2732/1 KO Grahovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2738 KO Garhovo, kao i na katastarskoj parceli broj 2732/2 KO Grahovo. Takođe, prikazati trasu puta između navedenih parcela.”

Ovim saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-236/1 od 25.11.2024. godine, se zamjenjuju saobraćajno-tehnički uslovi broj: 09-340-236 od 02.06.2023. godine.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-142 od 24.03.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnje novog objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskim parcelama broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2731/3 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24). Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta. Projektna dokumentacija treba da definiše: -položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;

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

- način snadbijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) kao 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 i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore“ br.056/19);

- odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova

- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sisitema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

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 predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a predviđena namjena je PO-poljoprivredne površine – obradivo zemljište, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima.

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.

- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.

- 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.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- 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.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.
- Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- 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.
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
- Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 %.od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

2.3.5. SMJERNICE ZA OBJEKTE U FUNKCIJI TURIZMA

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).

Pri organizovanju turističkog smještaja u ruralnom dijelu opštine, poštovati lokalne principe građenja, uz obezbjeđivanje komfora u autentičnom ambijentu. Poželjno je koristiti mogućnosti lokacije za bioklimatsko projektovanje objekata i korišćenje obnovljivih izvora energije.

Pri izgradnji i opremanju objekata maksimalno koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale; kod spoljašnje obrade zidova (fasada) i krova koristiti lokalne prirodne materijale, kamen i drvo u zavisnosti od ambijentalnih obilježja konkretne lokacije.

Betoniranje, asfaltiranje i popločavanje korišćenjem saćastih raster elemenata za parkiranje, svesti na minimum, a prednost dati popločavanju od kamenih kocki ili ploča. Obezbijediti adekvatno ozelenjavanje parcela.

Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima.

Gostionice, vile, druge smještajne jedinice

Urbanistički parametri

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;

Maksimalni broj smještajnih jedinica 5;

Minimalno odstojanje od granice parcele 3m.

Smjernice za građenje i uređenje objekata agroturizma

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 namijenjeni 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.

Urbanistički parametri

- Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 500,00 m²;
- Lokacija može biti posebna parcela ili može predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva;

- **Maksimalni indeks zauzetosti 0.40;**

- **Maksimalna površina pod objektima 500 m²;**

- **Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80;**

- *Maksimalna bruto građevinska površina 1000 m²;*
- *Maksimalna spratnost P+I+Pk;*
- *Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela);*
 - Unutrašnjem dijelu placa obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3m;
 - 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;
 - Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni;
 - Arhitektonsko oblikovanje objekta vršiti u skladu sa namjenom i sadržajem objekta i ostvariti vizuelno jedinstvo prostornog rješenja i forme objekata;
 - U projektovanju koristiti savremene i tradicionalne materijale i voditi računa o ambijentalnim vrijednostima;
 - Preporučuju se savremena i ekonomična arhitektonska rješenja i princip racionalnog korišćenja energije;
 - Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije;
 - Obezbijediti pristup do objekta sa javnog ili pristupnog puta;
 - Ukoliko se lokacije nađu u neposrednom okruženju lokacije od arheološkog značaja postupiti u skladu sa relevantnom zakonskom regulativom;
 - pridržavati se svih uslova i mjera za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini.

U mišljenju UP/Io 07-350-366/1 od 14.03.2025. godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-366 od 12.05.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu PUP-a Nikšić gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište, za koju nije došlo do promjene koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti, a i ostali parametri ostali su nepromijenjeni.

- *Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 6223,00 m²*
- *Projektant je uzeo kao površinu lokacije ukupnu površinu katastarskih parcela broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2732/3 KO Grahovo što iznosi ukupno 5389,00 m² i površinu susjedne katastarske parcele broj 2732/2 po kulturi pašnjak 5. klase, površine 834,00 m²*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,03 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u funkciji objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, je 152,01 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,03 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, je 152,01 m²)
- spratnost objekta u funkciji poljoprivrede – P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „RICHTER“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskim parcelama broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2732/3 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-366 od 12.05.2023. godine i mišljenje UP/Io 07-350-366/1 od 14.03.2025. godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-366 od 12.05.2023. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić 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-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 „RICHTER“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje novog objekta - objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Greben, koju čine katastarske parcele broj 2730/1, 2730/3, 2731/1, 2731/2 i 2732/3 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARH DESIGN“ D.O.O. Beograd, DSD Herceg Novi, a u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U smislu članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) glavni gradski arhitekta „provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona“.

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 „RICHTER“ DOO, G

1 x „ARH DESIGN“ d.o.o

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Herceg Novi