



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361 - 105

Nikšić, 08.05.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 Papić Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – u funkciji agroturizma – dva objekta, turistički objekti (I faza) sa pratećim sadržajima na kat. parcelama broj 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Papić Milošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novih objekata - objekata agroturizma – dva objekta, turistički objekti (I faza) sa pratećim sadržajima na lokaciji potes Stuba, koju čine katastarske parcele broj 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („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 br. 07-350-851/1 od 04.03.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-105 od 11.04.2025. godine, investitor Papić Miloš iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agroturizma – dva objekta, turistički objekti (I faza) na lokaciji potes Stuba, koju čine katastarske parcele broj 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-851/1 od 04.03.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata uređenja prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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 „ERLANG” DOO Podgorica iz Podgorice, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije:

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Predmetna parcela se nalaze u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić - Generalna urbanistička razrada, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana za izgradnju objekata agroturizma – dva objekta, turistički objekti (I faza) sastoji se od:

- kat. parcele broj 204/2, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi šume 6. klase, površine 4254,00 m²
- kat. parcela broj 204/3, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi šume 6. klase, površine 4112,00 m²

- kat. parcela broj 204/4, koju čini prema načinu korišćenja po kulturi šume 6. klase, površine 3905,00 m² upisane u listu nepokretnosti broj 48 KO Stuba – prepis. potes Stuba, kao svojina Papić Miloša u obimu 1/1 i nalazi se u mjestu Stuba, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-915 od 05.11.20225. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novih objekata agroturizma (turističkih objekata) sa pratećim sadržajima na katastarskoj parceli broj 204/2 KO Stuba, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24), investitora Papić Miloša iz Nikšića, uvidom u dostavljenu dokumentaciju i dostupnim podacima sa Geoportala navedeno je :

Katastraska parcela broj 204/2 KO Stuba na kojoj se planira izgradnja novih objekata agroturizma (turističkih objekata) sa pratećim sadržajem nema direktan pristup na opštinski put- ulicu u naselju Ul. Jezerski put (na katastarskoj parceli broj 758 Ko Kočani), već je prilaz ovoj parceli moguće obezbjediti preko prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 205 KO Stuba i 757/18 i 757/24 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 205 KO Stuba, upisana je u LN 13 KO Stuba, korišćenje "Elektroprivreda Crne Gore" AD Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja -neategorisani putevi.

Katastarske parcele broj 757/18 i 757/24 KO Kočani, upisane su u LN 124 KO Kočani, korišćenje " Elektroprivreda Crne Gore" AD Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – neategorisani putevi.

Za propisivanje saobraćajno tehničkih uslova potrebno je dostaviti Saglasnost korisnika katastarskih parcela broj 205 KO Stuba, 757/18 i 757/24 KO Kočani da investitor može preko tih parcela koristiti prilazni put od opštinskog puta- ulice u naselju Ul. Jezerski put lokacije za izgradnju objekta.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-275 od 24.04.2025. godine, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novog – objekata agroturizma (turističkih objekata) sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba, koji se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24) je saobraćajno povezana sa opštinskim putem – ulicom u naselju Ul. Jezerski put, prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 205 KO Stuba i 757/18 i 757/26 KO Kočani.

Katastarska parcela 205 KO Stuba upisana je u LN 13 KO Stuba u svojini Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – neategorisani putevi.

Investitor je dostavio document broj: 11-20-6487 od 27.02.2025. godine izdat od Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić u kojem je konstatovano:

“Polazeći od svega navedenog, Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić ističe da Papić Milošu iz Nikšića, Ugovorom o prenosu prava svojine na nepokretnostima UZZ br. 61/21 od 26.02.2021. godine, dozvoljeno korišćenje neategorisanog pristupnog puta na naznačenim katastarskim parcelama kao u Ugovoru u svrhe pristupa katastarskoj parceli broj 204/2 KO Stuba, ali da usljed parcelacije predmetne parcele nose nove oznake, pa predmetno potvrđuje i precizira da imenovani ima pravo pristupa

nepokretnostima, koje su u njegovoj svojini pristupnim nekategorisanim putem koji je u katastarskom operatu Uprave za nekretnine označen katastarskim parcelama broj 205 KO Stuba, 757/18 i 757/26 KO Kočani, upisane na Elektroprivredu Crne Gore AD Nikšić”.

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokacija za građenje novog – objekata agroturizma (turističkih objekata) sa partećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba, koji se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli 205 KO Stuba.

U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-411 od 29.10.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata agroturizma (turističkih objekata) pratećim sadržajima, na katastarskoj parceli broj 204/2 KO Stuba, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. 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: ***poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše priobalno zemljište predstavlja pojas širine 15 m od granice vodnog zemljišta za vode od značaja za Crnu Goru, i po pravilu, služi za održavanje zaštitinih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja;*** način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina); kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje 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.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić da se lokacija predviđena za građenje nalazi na katastarskim parcelama br.204/2, 204/3, 204/4 KO Stuba, Opština Nikšić i da ima obezbjeđen kolski prilaz sa Južne strane lokacije i to katastarskim parcelama br. 205. Vlasnik “ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE” AD Nikšić, po kulturi Nekategorisani putevi

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u VI (šestoj) građevinskoj zoni, sa planom namjena površine za predmetnu parcele T-3-površine za turizam -moteli, kampovi ...

Po smjernicama iz Izmjena i dopuna prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić predviđeno je:
SMJERNICE ZA OBJEKTE U FUNKCIJU TURIZMA

Direktnom primjenom PUP-a moguće je izdati uslove za izgradnju turističkih objekata: hotel, mali hotel, moteli, pansioni, gostionice, vile, smještajne jedinice (kuće, apartamani i sobe za iznajmljivanje), planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i odmarališta (jedan objekat), etno selo (više objekata), katuna (više objekata) ugostiteljski i drugi objekti u funkciji razvoja turizma. Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno- tehnički uslovi 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 organizaciji turističkog smještaja u ruralnom dijelu opštine, poštovati lokalne principe građenja, uz obezbjeđivanje komfora u autentičnom ambijentu. Poželjno je koristiti mogućnosti lokacije za bioklimatsko projektovanje objekta 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.

Obezbediti adekvatno ozelenjavanje parcela.

Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima

HOTELI I TURISTIČKA NASELJA

- Prostorni kontekst planiranih turističkih sadržaja usklađenih sa namjenom i karakterom ruralnog tkiva u neposrednom okruženju;
- Lokaciju koja je aktivna, sa dobrim vizurama i dobrim insolacijom (povoljna jutarnja i popodnevna izloženost suncu) i provjetrenošću
- Kapacitet i raspored turističkih sadržaja, u skladu sa prostornim mogućnostima lokacije i adekvatna urbanističko arhitektonska tipologija objekata;
- Komplementarne sadržaje koji se mogu organizovati u sklopu turističkih zona u funkciji kvalitetnih turističkih usluga, mogućnosti rekreacije i zabave.
- Adekvatnu zaštitu životne sredine (kroz adekvatno odlaganje otpada, prečišćavanje otpada upotrebu alternativnih izvora energije...);
- Potreban kapacitet kompatibilne infrastrukture i odgovarajuća saobraćajna dostupnost;
- Obaveza je da se prilikom izvođenja turističkih naselja prvo izgradi hotel ili osnovni objekat turističkog naselja, a potom depadanski/ bungalovi ili vile (prioritet imaju centralni u odnosu na smještajne sadržaje),
- Za kompleks i objekte obavezno je u granicama parcele sve pristupne i manipulativne površine kao i potreban broj parking mjesta ;
- Neizgrađene površine parcele odnosno zone treba pejzažno obogatiti i opremiti mobilijarom tako da one predstavljaju jedan aspekt kreiranja ambijentalnosti datog prostora; takode, pješački tokovi unutar ovih zona treba da se nadovezuju na pješačka kretanja neposrednog okruženja i budu integralni dio turističke mape naselja;

- Urbanističke parametar u skladu sa kapacitetom lokacije i planiranim vrstama usluga;
- Minimalnu kategorizaciju turističkog objekta 3 zvjezdice ;
- Maksimalni indeks izgrađenosti pojedinačne urbanističke parcele 0.6;
- Maksimalni indeks zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele 0.2;
- Maksimalnu spratnost 3 etaže.
- Za realizaciju projekata od interesa za razvoj turizma u opštini mogu se izdati UTU i na osnovu smjernica datih PUP-om i za površine veće od 1 ha .

U djelovima pogodnim za razvoj turizma zasnovanog na prirodnim ili stvorenim resursima(zaštićena područja, planine , jezera, objekti kulturne baštine, vjerski objekti ..)mogu se graditi turistička naselja sa 4 do 5 zvjezdica, koja mogu uključiti više jedinica (tematske hotele, zdravstveni centar (SPA, WELLNESS), objekte smještaja, termalne bazene i druge prateće sadržaje).Okvirni uslovi plana za ove turističke objekte su

- Minimalna površina kompleksa 5ha
- Maksimalna površina kompleksa 10ha
- Maksimalna BGP kompleksa 40 000m²
- Maksimalni indeks zauzetosti 0,25
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,60.
- Maksimalna spratnost četiri etaže,
- Moguća fazna realizacija kompleksa

U skladu sa Strategijom razvoja golfa u Crnoj Gori , moguće je organizovati golf igrališta kao jedinstvene funkcionalne prostorne cjeline sa pratećim ugostiteljsko turističkim objektima, koji se mogu organizovati u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata I ostalom relevantnom regulativom.

MALI HOTELI

Mali hotele može biti i u urbanom i ruralnom području integrisan u prirodno, izgrađeni i socijalno okruženje. Treba da omogući smještaj u zdravom prirodnom okruženju i raznovrsne aktivnosti. Njegova izgradnja i funkcionisanje treba da je u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetske efikasne gradnje I povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu.

Urbanistički parametri

- Optimalna površina parcele je 2 000 m²;
- Minimalna kategorizacija je prema Pravilnika 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, prostorije za sastanke/ edukativne radionice;
- Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem, angažovanje lokalne radne snage
- Forma objekta mora imati karakteristične lokalne arhitekture;
- Poštovanje principa energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalnu osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju dr.);
- Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju;
- Minimizirati potrošnju energije 30% kroz energetske efikasnu gradnju, korišćenje obnovljivih izvora energije;
- Kanalizacija se tretira na način koji sprječava negativne uticaje na životnu sredinu ;
- Adekvatno upravljanje otpadom ;

- Primjeniti primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.

MOTELI I PANSIONI

Urbanistički parametri

Optimalna površina lokacije na kojoj je predviđena 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;

Minimalno odstojanje od granice parcele 4m

Gostionice, vile, druge smještajne jedinice

Urbanistički parametri

Optimalna površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja gostionice, vile i druge smještajne jedinice (kuće, apartamani I sobe za iznajmljivanje) 800m²;

Maksimalni indeks zauzetosti 0.50;

Maksimalna površina pod objektima 400m²;

Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80;

Maksimalna bruto građevinska površina 600m²;

Maksimalna spratnost P+1;

Maksimalni broj smještajnih jedinica 5;

Minimalno odstojanje od granice parcele 3m.

Planinarski I lovački domovi, hosteli, odmarališta

Urbanistički parametri

Optimalna površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja planinarskih i lovačkih domova, hostela, odmarališta je 600m²;

Maksimalni indeks zauzetosti 0.50;

Maksimalna površina pod objektima 300m²;

Maksimalni indeks izgrađenosti 0.90;

Maksimalna bruto građevinska površina 500m²;

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 razvojan seoskog turizma mogu se graditi uz objekte stanovanja i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao 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)structure (satori, transparentni krovovi, nadrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.

Urbanistički parametri

- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta agroturizma je najmanje 500m;
- 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 orangom saobraćajnice, a od granice susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela);**
- **Unutrašnjem djelu parcela obezbjediti 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;
- Kota prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni;
- Arhitektonsko oblikovanje objekta vrši se 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;
- Preporučuje se savremenai i ekonomična arhitektonska rješenja i princip racionalnog korišćenja energije;
- Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije;
- Obezbjediti 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.

Površina lokacije (k.p. 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba) na kojoj je predviđena izgradnja objekata agroturizma (I i II faza – 5 objekata) je 12271 m².

Površina katastarske parcele 204/2 KO Stuba na kojoj se predviđena izgradnja objekata agroturizma (I faza – 2 objekta) je 4254,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje objekata agroturizma – dva objekta, turistički objekti (I faza) na kp. 204/2 KO Stuba, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.03, (ostvarena- projektovana površina pod jednim objektom iznosi 59,40 m², a za planirana dva objekta u I fazi iznosi 118,80 m²),
- indeks izgrađenosti 0,04, (ostvarena- projektovana BRGP planiranog jednog objekta 91,50, a za planiran dva objekta u I fazi iznosi 183,00 m²),
- spratnost je P+Pk

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje objekata agro turizma – pet objekta, turistički objekti (I i II faza) na kp. 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvoreni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03, (ostvorena- projektovana površina pod jednim objektom iznosi 59,40 m², a za planiranih pet objekata u I i II fazi iznosi 297,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,04, (ostvorena- projektovana BRGP planiranog jednog objekta 91,50, a za planiran dva objekta u I i II fazi iznosi 457,50 m²),
- spratnost je P+Pk

Faznost realizacije

Predviđa se fazna izgradnja i to na sledeći način:

- I faza – Izgradnja dva bungalova;
- II faza – Izgradnja tri bungalova;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Papić Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata - objekata agroturizma – dva objekta, turistički objekti (I faza) sa pratećim sadržajima na lokaciji potes Stuba, koju čine katastarske parcele broj 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350- 851/I od 04.03.2025. godine odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić 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.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta, 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 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 na idejno rješenje investitoru Papić Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agroturizma– dva objekta, turistički objekti (I faza) na lokaciji potes Stuba, koju čine katastarske parcele broj 204/2, 204/3 i 204/4 KO Stuba, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ERLANG“ DOO Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 8 dana od prijema (član 25, stav 3. Zakona o izgradnji objekata - „Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO

1 x Papić Miloš, Je

1 x "ERLANG" DOO

ica

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a