



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-519

Nikšić, 21.11.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 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 Matijašević Mitra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2025. godine u 10:42:40 +01'00' za izgradnju novih objekata (pet objekata) namjene – agroturizam, na lokaciji potes Strane, na katastarskim parcelama broj 645, 646 i 647 KO Orah, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru Matijašević Mitru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2025. godine u 10:42:40 +01'00' za izgradnju novih objekata, (pet objekata) vikendica - objekata agroturizma - sa pratećim sadržajima u okviru razvoja ruralnog turizma, odnosno u funkciji agroturizma koje se sastoje od tri vikendice, ljetnjikovca, objekta sa saunom i toaletima, kao i prostorom za odbojkaški teren, na lokaciji potes Strane, koju čine katastarske parcele broj 645, 646 i 647 KO Orah, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-407 od 23.04.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-519 od 18.11.2025. godine, investitor Matijašević Mitar iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2025. godine u 10:42:40 +01'00', za izgradnju novih objekata, (pet objekata) vikendica - objekata agroturizma - sa pratećim sadržajima u okviru razvoja ruralnog turizma, odnosno u funkciji agroturizma koje se sastoje od tri vikendice, ljetnjikovca, objekta sa saunom i toaletima, kao i prostorom za odbojkaški teren, na lokaciji potes Strane, koju čine katastarske parcele broj 645, 646 i 647 KO Orah, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-407 od 23.04.2025. godine i u dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu

na ranije dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361-488 od 10.11.2025. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361-488 od 10.11.2025. godine se odnose na promjenu namjene objekta označenog kao objekat broj 1 u dostavljenom idejnom rješenju, a što je i utvrđeno uvidom u grafički i tekstualni dio dostavljenog idejnog rješenja.

Na zahtjev investitora namjena stambeni objekat koriguje se u objekat namjene vikendica za potrebe agroturizma. Objekti agroturizma, koji se sastoje od jedne dvoetažne vikendice (P+Pk), dvije vikendice „A frame“ koriste se za izdavanje i boravak turista, u službi razvoja agroturizma.

Arhitektonska oblikovnost i materijalizacija objekta, konstruktivni sistem ostala je nepromjenjena.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, (koji se nijesu mjenjali u odnosu na ranije idejno rješenje) kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

Matijašević Mitar iz iz Nikšića aktom broj UP/Io broj: 20-361-519 od 18.11.2025. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2025. godine u 10:42:40 +01'00', za izgradnju novih objekata, (pet objekata) vikendica - objekata agroturizma - sa pratećim sadržajima u okviru razvoja ruralnog turizma, odnosno u funkciji agroturizma koje se sastoje od tri vikendice, ljetnjikovca, objekta sa saunom i toaletima, kao i prostorom za odbojkaški teren, na lokaciji potes Strane, koju čine katastarske parcele broj 645, 646 i 647 KO Orah, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io UP/Io 07-350-407 od 23.04.2025. godine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000 m² 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 3 000 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 obavezno 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 preduzeća „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, 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-tehničkih uslova, 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);

Katastarske parcele broj 645, 646 i 647 KO Orah se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novih objekata - objekata agroturizma – pet objekata, sa pratećim sadržajima u okviru razvoja ruralnog turizma sastoji se od:

- kat. parcela broj 645 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase površine 1697,00 m²
- kat.parcela broj 646 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5.klase, površine 819,00 m²
- kat.parcela broj 647 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šuma 6.klase, površine 4036,00 m² i zemljište pod objektom pomoćne zgrade, označene kao broj zgrade 1, površine 12,00 m²

po listu nepokretnosti 61 KO Orah – prepis, potes Strane, od 28.01.2025. godine izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić pdo brojem 103-919-744/2025, kao svojina Matijašević Mitra, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-496 od 13.05.2024. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnju novog objekta – agroturizam na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 645, 646 i 647 KO Orah, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2540 KO Orah istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za izgradnju novog objekta – agroturizam na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 645, 646 i 647 KO Orah, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2540 KO Orah.

Katastarska parcela broj 2540 KO Orah upisana je u LN 34 KO Orah u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja -nekategorisani putevi.

-Mjesto i način priključenja: “ Lokacija za izgradnju novog objekta- agroturizma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 645, 646 i 647 KO Orah, **priključiti preko postojećeg priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2540 KO Orah.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka”.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 06.05.2025.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izvođenja radova na izgradnji novog objekta – agroturizam, na katastarskim parcelama broj 645, 646 i 647 KO Orah, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-407 od 23.04.2024. godine izdatih na ime investitora Matijašević Mitra iz Nikšića u kome se navodi :

Uredbom o projektima za koje se vrši uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.20/07, „Sl.list CG“ br.47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izvođenja radova na izgradnji novog objekta - agroturizma, na katastarskim parcelama broj 645, 646 i 647 KO Orah, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, GUR-a („Sl.list Crne Gore br. 72/24) odnosno o projektu koji se ne nalazi na Listi 1(Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) ili na Listi 2(Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu)Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, jer se ne navodi površina, kapacitet objekta i sl.

Shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list Crne Gore “ br 75/1/), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donijeta odluka o potrebi izrada elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenja za obavljanja djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, kapacitetu objekta i sl jer ne može pristupiti izvođenju projekta odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-194 od 05.05.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta agroturizma, na katastarskim parcelama broj 645, 646 i 647 KO Orah, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.

1.Glavnim projekat uraditi un skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.

2.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;
 - način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda 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);
 - priključenje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja 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 parcela nalaze u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić u VI (šestoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu Ostalo ruralno područje, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić predviđeno je:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNOM PODRUČJU

- 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 nekatégorisane 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.

Urbanistički parametri za građenje i uređenje objekata agroturizma:

- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta agroturizma je najmanje 500 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+1+PK;***

- Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice – u skladu sa rangom 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: preporučuju se savremena i ekonomična arhitektonska rješenja i princip racionalnog korišćenja energije;

- Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije;

- Obezbediti 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 na kojoj je predviđena izgradnja objekata u funkciji agroturizma – pet objekata, sa pratećim sadržajima u okviru razvoja ruralnog turizma je 6564,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novih objekata, stambenog objekta i objekata agroturizma - četiri objekta, sa pratećim sadržajima u okviru razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.046, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranih objekata - objekata agroturizma - pet objekata iznosi $288,84 \text{ m}^2$ + uključujući i postojeći objekat na k.p. 647 KO Orah, koji iznosi $12,00 \text{ m}^2$, što iznosi da je ukupna zauzetost svih objekata postojećeg i planiranih - ukupno $300,84 \text{ m}^2$)
- indeks izgrađenosti 0.064, (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata u funkciji agroturizma – pet objekata iznosi $410,90 \text{ m}^2$ + uključujući i BRGP postojećeg objekta na k.p. k.p. 647 KO Orah, koji iznosi $12,00 \text{ m}^2$, što iznosi ukupna BRGP svih objekata postojećeg i planiranih objekata - ukupno $422,90 \text{ m}^2$)
- spratnost vikendice objekta označenog pod brojem 1 je P+1,
- spratnost dvije vikendice je P+Pk
- spratnost ljetnjikovca i objekta sa saunom i toaletima je P

Objekti su projektovani kao pet objekata za razvoj turizma.

Objekti su sastavljeni od po jedne funkcionalne cijeline.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Matijašević Mitra iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata u funkciji agroturizma na lokaciji potes Strane, na katastarskim parcelama broj 645, 646 i 647 KO Orah 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 07-350-407 od 23.04.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama 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.

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. 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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Matijašević Mitru iz Nikšića, projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2025. godine u 10:42:40 +01'00', za izgradnju novih objekata, (pet objekata) vikendica - objekata agroturizma - sa pratećim sadržajima u okviru razvoja ruralnog turizma, odnosno u funkciji agroturizma koje se sastoje od tri vikendice, ljetnjikovca, objekta sa saunom i toaletima, kao i prostorom za odbojkaški teren, na lokaciji potes Strane, koju čine katastarske parcele broj 645, 646 i 647 KO Orah, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 519 od 21.11.2025. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361-488 od 10.11.2025. godine.

NAPOMENA: 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 dana dostavljanja rješenja (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 Matijašević Mitar, [REDACTED]
- 1 x „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a