



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-312/2

Nikšić, 21.07.2026. 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 Rajhel Marije iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.07.2026.godine u 13:39:10 +02'00', za izgradnju novih objekata (tri identična objekta) namjene – agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na lokaciji potes Pod Čelina, na katastarskoj parceli broj 2442 KO Grahovo, 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

Investitorki **Rajhel Mariji iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.07.2026.godine u 13:39:10 +02'00', za izgradnju novih objekata - objekata agroturizma (tri objekta), u okviru razvoja seoskog turizma, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2442 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 br. 07-350-1352 od 28.11.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-312 od 24.06.2026. godine, investitorka Rajhel Marije iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju tri identična objekta agroturizma, u okviru razvoja seoskog turizma, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čini katastarska parcela broj 2442 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1352 od 28.11.2024. godine. od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 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 utvrđuju 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 „L-GRADNJA“ DOO 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-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);

Katastarska parcela br. 2442 KO Grahovo se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja za izgradnju tri identična objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma sastoji se od:

- kat. parcele broj 2442, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 4. klase površine 2828,00 m²,

po listu nepokretnosti 117 KO Grahovo - prepis, u obimu prava 1/1, kao svojina Rajhel Marije, bez zabijeski tereta i ograničenja, uvidom u e katastar Uprave za nekretninu PJ Nikšić od 20.07.2026. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1059/2024 od 01.06.2026.godine, za priključenje lokacije za radove na izgradnju tri identična porodična stambena objekta agroturizma, u okviru razvoja seoskog turizma koju čini potes Pod Čelina, katastarska parcela broj 2442 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo, navedeno je:

– **postojeće stanje i lokacija:** „Lokacija za radove na izgradnji objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na lokaciji koju čini katastarska parcela 2442 KO Grahovo, se nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo. Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo preko katastarskih parcela broj: 2444 i 2429/7 KO Grahovo, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 019/25) Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj – organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtjevanim kapacitetima planiranog objekta. Katastarska parcela broj 2429/7 KO Grahovo, upisana je u LN 65 KO Grahovo, u susvojini Bubanja Aleksandra u obimu prava 4/6, Radulović Dragane u obimu 1/6 i Mirković Snežane u obimu prava 1/6. Katastarska parcela broj 2444 KO Grahovo upisana je u LN 544 KO Grahovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

Da bi ovaj sekretarijat propisao uslove iz svoje nadležnosti obavijestio je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine dopisanom broj: 09- 340-1059 od 12.12.2024. godine da investitor dostavi saglasnost vlasnika/ suvlasnika katastarske parcele broj:2446/1 Grahovo (ovjerenu od strane notara) da se preko nje može koristiti prolaz do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo.

Investitor je dostavio ovom Sekretarijatu saglasnost broj 09- 340- 1059 od 23.04.2026.. godine, ovjerenu od notara Marković Ljubiše broj: OV 1462/2025 od dana 07.03.2025. godine, kojom Bubanja Ljiljana, Bubanja Aleksandar i Mirković Snežana izjavljuju su saglasni da se preko katastarske parcele broj 2429/7 KO Grahovo može uspostaviti trajna službenost prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 2442 KO Grahovo.

– **mjesto i način priključenja:**„Priključak lokacije za radove na izgradnji objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2442 KO Grahovo, **planirati preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2444 KO Grahovo.**

U projektu prikazati mjesto i način priključenja, kao i skicu prilaznog puta preko katastarske parcele broj 2429/7 KO Grahovo, do nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo, tako da širina puta preko katastarske parcele broj 2429/7 KO Grahovo, bude min. 3,5 metara.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-483 od 06.12.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata agroturizma, u okviru razvoja seoskog turizma, na lokaciji potes Pod Čelina, na katastarskoj parceli broj 2442 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24). Navedeno je:

- „1. Glavnim projekat uraditi u 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;

- poziciju objekta u skladu sa odrednicama Zakona o vodama, koji definišu da priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih 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);
- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. 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.”

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-353-sl od 04.12.2024.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat za izgradnju tri identična porodična stambena objekta agroturizma, u okviru razvoja seoskog turizma, na lokaciji potes Pod Čelina, na katastarskoj parceli broj 2442 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), u cilju definisanja uslova i mjera životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-1352 od 28.11.2024. godine, izdatih na ime investitora Rajhel Marije iz Kotora, 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 izgradnji objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma na lokaciji Pod Čelina, na katastarskoj parceli broj 2442 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić, ovaj Sektor se ne može izjasniti da li navedeni projekat 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 objekta, kapacitetu i sl. jer ne može pristupiti izvođenju projekta odnosno pribaviti odobrenja 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.“

Dostavljena je saglasnost za uspostavljanje službenosti prolaza, od strane Radulović Dragane, Bujanje Aleksandra i Mirković Snežane, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, broj: OV 9082/2026 dana 15.07.2026. godine.

U saglasnosti se navodi da se preko puta – katastarske parcele broj 2429/7 KO Grahovo, čiji su suvlasnici, može bez ikakvih smetnji i bez nadoknade uspostaviti trajna službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele broj 2442 KO Grahovo, čiji je vlasnik Marija Rajhel.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana („Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) u **V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredne zemljište – obradivo zemljište (PO)** sa analizom namjene i osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko-tehničkim uslovima:

Namjena parcele odnosno lokacije

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 selo(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 zemljištvu, površinama naselja, **poljoprivrednim površinama treće i slabije klase**, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta).

Objekti agroturizma 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 poljoprivrednim 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.

Pravila parcelacije

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

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Urbanistički parametri za građenje i uređenje objekata agroturizma

- ***Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 500m²;***
- Lokacija može biti posebna parcela ali 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 spratnosti P+1+Pk;***
- ***Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice – u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnosti vlasnika susjednih parcela);***
- Unutrašnjem djelu placa 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;
- Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni;
- ***Arhitektonsko oblikovanje objekta vršiti u skladu sa namjenom i sadržajem objekta i ostvariti vizuelno jedinstvo prostornog rješenje i forme objekata;***
- U projektovanje koristiti savremene i tradicionalne materijale i voditi računa o ambijentalnim vrijednostima;
- Preporučuje se savremena i ekonomična arhitektonska rješenja i princip racionalnog korišćenja energije;
- Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije;
- Obezbediti pristup do objekata 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 zaštite životne sredine sa odredbama Zakona o životnoj sredini.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja tri identična porodična stambena objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma je 2828,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da su tri identična porodična stambena objekta agroturizma, u okviru razvoja seoskog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- ***indeks zauzetosti iznosi 0,037, (ostvarena zauzetost - projektovana maksimalna površina pod tri identična objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma je 3x35,75 m², što ukupno iznosi 107,25 m²),***
- ***indeks izgrađenosti 0,075, (ostvarena – projektovana BRGP tri identična objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma je 3x71,50, što ukupno iznosi 214,50 m²),***
- ***spratnost planirana tri identična porodična stambena objekta agroturizma je P+Pk***

Projektant navodi u Tehničkom opisu da je Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Planira se postavljenje tri identična porodična stambena objekta agroturizma spratnosti P+Pk, u okviru razvoja seoskog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija. Projektant je projekat prilagodio postojećim objektima u okruženju kako po pitanju arhitektonskog oblikovanja tako i po pitanju materijalizacije, a sve u cilju dobijanja jedinstvenog izgleda naselja. Relativna kota prizemlja je u odnosu na nasutu kotu terena (+0,00m.) +0,35 m. Spratna visina prizemlja iznosi 2,70 m.

Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama stambenog objekta. Glavni ulaz u objekat je na nivou prizemlja koje je stepenikom povezano sa terenom. Na prizemlju je predviđena stambena zona sa sadržajima: ulazna terasa, dnevni boravak, kuhinjom, kupatilo, a na spratu spavaća soba i terasa. Bruto građevinska površina tipskog objekta, koji čini kompleks od tri identična porodična stambena objekta agroturizma, u okviru razvoja seoskog turizma iznosi 71,50m². Za obloge fasadnih zidova predviđeno je drvo.

Objektu se pristupa od nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (kat. parcela br. 2400/2 KO Grahovo) preko lokalnog puta – kat. parcele broj 2444 KO Grahovo i preko kat. parcele broj 2429/7

KO Grahovo. Kat. parcela broj 2429/7 upisana je u listu nepokretnosti broj 65-prepis KO Grahovo, potes Pod Čelina, kao njiva IV klase, površine 625m², od 20.07.2026. godine uvidom u e-katastar, Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Grahovo, u svojini Bubanje Aleksandra u obimu prava 4/6, Radulović Dragane u obimu prava 1/6 i Mirković Snežane u obimu prava 1/6. U Podacima o teretima i ograničenjima, u rubrici Opis prava, navodi se:

- na kat. parceli br. 2429/7 njiva 4 klase površine 625 m² (poslužno dobro) upisuje se pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade u korist kat. parcele br. 2429/4 njiva 4. klase površine 540 m² i kat. parcele br. 2429/5 njiva 4. klase površine 500 m² (povlasno dobro) uzz br. 1374/24 od 04.12.2024;
- upis prava službenosti u najširem mogućem obimu preko kat.parcele 2429/7 (poslužno dobro) u korist kat.parcele 2429/8 (povlasno dobro) uzz 228/2025 od 07.03.2025. godine, notar Marković Ljubiša;
- upis prava službenosti u najširem mogućem obimu preko kat.parcele 2429/7 (poslužno dobro) u korist kat.parcele 2429/10 (povlasno dobro) uzz 105/2025 od 05.02.2025. godine, notar Marković Ljubiša;
- pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade preko kat. parcele br. 2429/7 njiva 4 klase površ. 625 m², (poslužno dobro), u korist kat. parcele br. 2429/9 njiva 4 klase površ. 138 m² i kat. parcele br. 2430 voćnjak 5. klase površine 362 m² (povlasno dobro) uzz br. 104/25 od 05.02.2025.;
- pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat.parcele 2429/7 ko grahovo (poslužno dobro) u korist kat.parcela 2429/11 , 2429/12 i 2419/13 ko grahovo (povlasno dobro) uzz 367/2025 od 07.04.2025. godine, notar Marković Ljubiša;
- pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat.parcele 2429/7 ko grahovo (poslužno dobro) u korist kat.parcele 2429/14 ko grahovo (povlasno dobro) uzz 226/2025 od 07.03.2025. godine, notar Marković Ljubiša;
- pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat.parcele 2429/7 ko grahovo (poslužno dobro) u korist kat.parcele 2429/6 ko grahovo (povlasno dobro) uzz 227/2025 od 07.03.2025. godine, notar Marković Ljubiša;
- pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade preko, kat. parcele br. 2429/7, njiva 4 klase površine 625 m² (poslužno dobro), u korist kat. parcele br. 2429/3, njiva 4 klase površine 909 m² (povlasno dobro) uzz br. 538/25 od 20.05.2025;
- pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade preko kat. parcele br. 2429/7 njiva 4 klase površine 625 m² (poslužno dobro) u korist kat. parcele br. 2429/2 njiva 4 klase površine 513 m² (povlasno dobro) uzz br. 1227/25 od 27.10.2025.

Data je saglasnost za uspostavljanje službenosti prolaska preko parcele 2427/9 od strane suvlasnika Bubanje Aleksandra, Radulović Dragane i Mirković Snežane, br. OV 9082/2026 u korist kat. parcele br. 2442 KO Grahovo, čiji je vlasnik Marija Rajhel.

Katastraska parcela broj 2444 KO Grahovo upisana je u posjedovnom listu broj 544-prepis KO Grahovo, potes Pod Čelina, kao nekatégorisani putevi, površine 1856m², od 20.07.2026. godine uvidom u e-katastar, Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Grahovo, u svojini države Crne Gore, na raspolaganju Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1.

Katastraska parcela broj 2400/2 KO Grahovo upisana je u posjedovnom listu broj 590-prepis KO Grahovo, potes Pod Čelina, kao nekatégorisani putevi, površine 4871m², od 20.07.2026. godine uvidom u e-katastar, Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Grahovo, u svojini države Crne Gore, na raspolaganju vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Rajhel Marije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma na lokaciji potes Pod Čelina koju čini katastarska parcela broj 2442 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-1352 od 28.11.2024. godine, od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, 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.

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 Rajhel Mariji iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „L-GRADNJA“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjerenom elektronskim potpisom dana 15.07.2026.godine u 13:39:10 +02'00', za izgradnju tri identična objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma u potesu Pod Čelina, na katastarskoj parceli broj 2442 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 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 84/26), 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Rajhel Marija [redacted]
- 1 x „L-GRADNJA“ DOO Nikšić [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a