



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-363

Nikšić, 29.07.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 „MONTEKO INVEST“ D.O.O. Nikšić, ekspozitura Herceg Novi za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „SENZAL“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.07.2026. godine u 08:25:53 +02'00', za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta – ostave za restoran i druga za održavanje kompleksa i 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma, na lokaciji potes Avtenice, na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir 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 **„MONTEKO INVEST“ D.O.O. Nikšić, ekspozitura Herceg Novi daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „SENZAL“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.07.2026. godine u 08:32:57 +02'00', za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta – ostave – ostave za restoran i druga za održavanje kompleksa i 4 objekta (četiri identična objekta) -vikendice u svrhu turizma, na lokaciji potes Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u 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 07-350-415/1 od 26.02.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-363 od 17.07.2026. godine, investitor „MONTEKO INVEST“ D.O.O. Nikšić, ekspozitura Herceg Novi, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta – ostave – ostave za restoran i druga za održavanje kompleksa i 4 objekta (četiri identična objekta) -vikendice u svrhu turizma, na lokaciji potes Avtenice, na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3,

1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-415/1 od 26.02.2026. 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 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 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 preduzeća „SENZAL“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta – ostave – ostave za restoran i druga za održavanje kompleksa i 4 objekta-vikendice u svrhu turizma) sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7, a koje čine prema načinu korišćenja: po kulturi su **pašnjak 5. klase** (1729/1 površine 188,00 m², 1729/3 površine 290,00 m², 1729/4 površine 46,00 m², 1730/1 površine 547,00 m², 1730/2 površine 42,00 m² i 1730/4 površine 131,00 m²) i **livada 5. klase** (1731/3 površine 1087,00 m², 1731/4 površine 186,00 m², 1731/5 površine 181,00 m², 1731/6 površine 179,00 m² i 1731/7 površine 44,00 m²)

upisane su u list nepokretnosti 613-prepis KO Vir, potes Avtenice, bez zabilješki tereta i ograničenja, a uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 25.07.2026. godine kao svojina "MONTEKO INVEST" D.O.O. u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-561 od 02.06.2026. godine za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove za izgradnju objekata agro-turizma u okviru razvoja seoskog turizma, na lokaciji potes Avtenice, na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), istaknuto je:

- **postojeće stanje:** „Lokacija za radove na izgradnji objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4 i 1731/5 KO Vir se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 1738 KO Vir.

Katastarska parcela broj 1738 KO Vir upisan je u LN 63 KO Vir, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

- **mjesto i način priključenja:** Priključak lokacije za radove na izgradnji objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4 i 1731/5 KO Vir, **planirati (preko jednog priključka) na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 1738 KO Vir.**

U projektu prikazati način i mjesto priključka.“

Dostavljeno je Obavještenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-112 od 24.03.2026. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma), na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24).

Navodi se:

„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;
- način snabdijevanja 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);
- 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.

Prije izdavanja građevinske dozvole pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl. od 24.03.2026. godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje na izgradnji objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) i na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova UP/Io br. 07-350-415/1 od 26.02.2026. godine izdatih na ime investitora „MONTEKO INVEST“ D.O.O. Nikšić, 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.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da se predmetni projekat nalazi na Listi II (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu), tačka 14. Turizam i rekreacija, pod rednim slovom (c) Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji; za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Nosilac projekta „MONTEKO INVEST“ D.O.O. Nikšić je u obavezi obratiti se zahtjevom za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novih objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele br. 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir u zahvatu izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić, kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborate predmetnog projekta na životnu sredinu prilaže se dokumentacija propisana Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborate („Službeni list CG“, 19/2019).“

Dostavljena je saglasnost broj OV 2307/2026 od 30.06.2026. godine, Nikšić ovjerena od strane notara Kostić Lele iz Nikšića u kojoj se navodi da dolje potpisani „MONTEKO INVEST“ d.o.o., registrovan na adresi Vir b.b., Nikšić, Crna Gora, koga zastupa izvršni direktor Zoran Dubljević, a koji je vlasnik parcela broj 1729/1, 1730/2, 1729/3, 1730/1, 1731/3, 1731/4, 1731/5 KO Vir saglasan da može graditi objekte do granice parcele.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) u **IV (četvrtoj) građevinskoj zoni**, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu je **PO - obradivo zemljište** sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

NAMJENA PARCELE ODNOSNO LOKACIJE

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).

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 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.

PRAVILA PARCELACIJE

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

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA GRAĐENJE I UREĐENJE OBJEKATA AGROTURIZMA

- ***Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agroturizma je najmanje 500m²;***
- 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novih objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta - ostave i 4 objekta - turističke vikendice u svrhu turizma), iznosi 2921,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta - ostave i 4 objekta za individualno stanovanje-vikendica), na lokaciji potes Avtenice, na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir u okviru zadatah u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- *indeks zauzetosti iznosi 0,14, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost objekta – restoran 175,20m²; recepcija 20,00m², 4 identična objekta u svrši turizma-vikendice 165,00 m²; ostava 24,00m² i ostava za održavanje kompleksa 27,84m², što ukupno iznosi 412,04 m²)*
- *indeks izgrađenosti 0,18, (ostvarena - projektovana BRGP svih objekata: restoran 221,70m²; recepcija 20,00m², 4 identična objekta u svrši turizma-vikendice 216,20m²; ostava 52,80m² i ostava za održavanje kompleksa 27,84 m², što ukupno iznosi 538,54m²)*
- *spratnosti planiranih objekata agro- turizma u okviru razvoja seoskog turizma su: restoran Su+P; recepcija P, 4 identična objekta u svrši turizma-vikendice P+Ga; ostava za restoran Su+P i ostava za održavanje kompleksa P;*
- *apsolutne kote vezane za relativnu kotu +/- 0.00 (kotu ab podne ploče prizemlja) za sve objekte iznose: restoran 664.70m; recepcija +662.90m, 4 identična objekta stanovanja u svrši turizma-vikendice 664.10m i 664.50m; ostava 664.70m i ostava za održavanje kompleksa +649.00m;*
- *obezbijedeno je ukupno 15 parking mjesta u okviru kompleksa planiranih objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma*

Predmet izrade tehničke dokumentacije je izgradnja i uređenje agroturističkog i turističko-ugostiteljskog kompleksa na lokaciji Avtenice (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta - ostave i 4 objekta za individualno stanovanje-vikendica), koju čine katastarske parcele broj: 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir. Ukupna površina kompleksa šireg obuhvata čiji je vlasnik „MONTEKO INVEST“ D.O.O. Nikšić, ekspozitura Herceg Novi iznosi približno 4.693,00 m², dok površina predmetne lokacije iznosi 2921m². Kompleks je organizovan kao jedinstvena funkcionalna cjelina namijenjena razvoju agroturizma, seoskog turizma i

ugostiteljske djelatnosti sa smještajnim, rekreativnim i pratećim sadržajima. On se sastoji od: restorana spratnosti Su+P, BRGP 221,70m²; recepcije spratnosti P, BRGP 20,00m², 4 identična objekta u svrsi turizma-vikendice spratnosti P+Ga, BRGP 216,20m²; ostave spratnosti Su+P, BRGP 52,80m² i ostava za održavanje kompleksa spratnosti P, BRGP 27,84 m².

Pristup lokaciji obezbijeđen je sa sjeverozapadne strane, dok su objekti i otvoreni sadržaji raspoređeni u skladu sa konfiguracijom terena i funkcionalnim potrebama kompleksa.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno u dijelu koji se odnosi na:

„4. MATERIJALIZACIJA

KROV I KROVNI POKRIVAČ

Na završnoj krovnoj etaži predviđena je armirano-betonska kosa ploča na dvije vode, sanagibom krova od 20 do 60 °. Krovni pokrivač predviđen je kao:

- filcovani lim ili sendvic panel u crnoj boji (RAL 9005) ili antracit siva.

FASADA I FASADNA OBRADA

Fasadni zidovi formirani su od **armirano-betonskih konstruktivnih elemenata** i elemenata **zidane ispune od blokova**. Kroz materijalizaciju objekta i obradu fasade predviđeno je da se objekat uklopi u ambijentalnu cjelinu i arhitektonski kontekst okruženja.

Materijalizacija fasade projektovana je kao kombinacija:

- kamene obloge u skladu sa tradicionalnim načinom gradnje u okruženju;
- fasadnih površina obloženih drvetom ili malterom sa efektom drveta ili limene **lamperije – zlatni hrast**;
- filcovanog lima (RAL 9005) ili antracit siva;
- termoizolacione fasade – DEMIT sistem sa završnom obradom u bijeloj boji (RAL 9003)
- fasadne cigle Acera;
- staklenih površina u zoni otvora;

Fasadni zidovi obloženi su termoizolacijom debljine 5–10 cm, u zavisnosti od tipa završne obrade.

5. UREĐENJE TERENA

Slobodni prostor oko objekta projektovan je kao kombinacija:

- zelenih površina
- popločanih staza
- platoa
- stepeništa

Pejzažno uređenje projektovano je u skladu sa urbanističko-arhitektonskim rješenjem, namjenom objekta, organizacijom i veličinom slobodnih površina. U cilju stvaranja funkcionalnog i estetski skladnog ambijenta, kompozicionim rješenjem akcenat je stavljen na **dekorativnu i sanitarno-zaštitnu funkciju zelenila**. Ograđivanje parcele predviđeno je **transparentnom ogradom maksimalne visine 1.40 m**. Stubovi ograde izrađuju se od **kutijastih čeličnih profila 100 × 100 mm**, farbanih u **antracit sivoj boji**.

Ispuna ograde predviđena je od:

- **impregnirane čamovine presjeka 12×4 cm, ili**
- **kutijastih čeličnih profila 10×50 mm, farbanih u antracit sivoj boji.**

Saobraćajnica na parceli se **asfaltira**, dok se plato ispred objekta popločava **behton, kamenim pločama**.

Kompleksu se pristupa jednim priključkom sa nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 1738 KO Vir upisanog kao nekategorisani put površine 2023m² u list nepokretnosti 63-prepis KO Vir, potes Vir, bez zabilješki tereta i ograničenja, a uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 25.07.2026. godine kao svojina države Crne Gore i na raspolaganju opštine Nikšić u obimu prava 1/1. Saobraćajni priključak prelazi preko kat. parcela broj 1731/3, 1731/5, 1729/1, 1731/2, upisanih u list nepokretnosti 613-prepis KO Vir, potes Avtenice, bez zabilješki tereta i ograničenja, a uvidom po e-katastru Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, na dan 25.07.2026. godine kao svojina „MONTEKO INVEST“ d.o.o. u obimu prava 1/1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MONTEKO INVEST“ D.O.O. Nikšić, ekspozitura Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro- turizma u okviru razvoja seoskog turizma (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta - ostave i 4 objekta – vikendice u svrsi turizma), na lokaciji potes Avtenice, na katastarskim parcelama broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir 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 07-350-415/1 od 26.02.2026. 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 stav 1 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 „MONTEKO INVEST“ D.O.O. Nikšić, ekspoziura Herceg Novi, projektovano od strane „SENZAL“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.07.2026. godine u 08:32:57 +02'00' za izgradnju objekata agro-turizma u okviru razvoja seoskog turizma (restorana sa pratećom recepcijom, dva objekta – ostave – ostave za restoran i druga za održavanje kompleksa i 4 objekta (četiri identična objekta) – vikendice u svrhu turizma, na lokaciji potes Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 1729/1, 1729/3, 1730/1, 1730/2, 1731/3, 1731/4, 1731/5, 1729/4, 1730/4, 1731/6 i 1731/7 KO Vir u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („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 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 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 „MONTEKO INVEST“ d.o.o. [redacted]

1 x „SENZAL“ D.O.O. Bijelo Polje [redacted]

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a