



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-483/2

Nikšić, 30.09.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4, člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 160/25, 114/26), 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 Milović Boška iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „CONT -ING“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2026. godine u 11:07:49+02'00', za izgradnju objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma - 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma i pomoćni objekat u funkciji agroturizma i natsrešnice za parking sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih i punjačima za električna vozila, na lokaciji potes Donji Grahovac na katastarskoj parceli broj 2526 KO Grahovac, 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 **Milović Bošku iz Nikšića** daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „CONT -ING“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2026. godine u 11:07:49+02'00', za izgradnju objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma - 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma i pomoćni objekat u funkciji agroturizma i natsrešnice za parking sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih i punjačima za električna vozila, na lokaciji potes Donji Grahovac, koju čini katastarska parcela broj 2526 KO Grahovac, 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 br. 07-350-963 od 10.07.2026. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361- 483 od 15.09.2026.godine, investitor Milović Boško iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma - 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma i pomoćni objekat u funkciji agroturizma i natsrešnice za parking sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih i punjačima za električna vozila, na lokaciji potes Donji Grahovac, koju čini katastarska parcela broj 2526 KO Grahovac, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list

CG"-opštinski propisi 72/24), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-963 od 10.07.2026. godine.

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 „CONT-ING“ 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 Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma - 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma i pomoćni objekat u funkciji

agroturizma i natsrešnice za parking sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih i punjačima za električna vozila sastoji se od:

- kat. parcele broj 2526 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6. klase, površine 6385,00 m²

po listu nepokretnosti broj 102 KO Grahovac - prepis, potes Donji Grahovac, kao susvojina Martinović Antonele u obimu prava 1/16, Milović Boška u obimu prava 1/2, Martinović Dragana u obimu prava 1/16, Vujović Slavice u obimu prava 3/16, Milović Snežane u obimu prava 1/8 i Martinović Svetlane u obimu prava 1/16, a uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić od 16.09.2026. godine bez zabilješke tereta i ograničenja, kao i po LN broj 103-919-12498/2026 od 25.09.2026. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeno je Rješenje o nasljeđivanju na zaostavštini Milović Vladimira od 30.12.2010. godine kojim se oglašavaju Milović Stanojka, Martinović Svetlana, Vujović Slavica i **Milosević Snežana** sa po 1/4 predmetne zaostavštine za 1/2 nepokretne imovine upisane u posjedovnom listu br.11 KO Grahovac, sve kod Uprave za nekretnine PJ Nikšić.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) *dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;*
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbijediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište.

U saobraćajno tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-685 od 29.07.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2534 KO Grahovac), lokacije za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 2526 i 2527 KO Grahovac, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 2526 i 2527 KO Grahovac nalazi se u obuhvatu Izmjene

i dopune Prostorno urbanističkog plana, pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2534 KO Grahovac).

Nekategorisani put u opštoj upotrebi, odnosno katastarska parcela broj 2534 KO Grahovac, upisana je Uln 164 KO Grahovac u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je :Priključenje lokacije za izgradnju objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama br.2526 i 2527 KO Grahovac planirati **preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2534 KO Grahovac).**

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Minimalno odstojanje objekata od nekategorisanog puta u opštoj upotrebi (katastarska parcela broj 2534 KO Grahovac treba da iznosi 5 m, računajući od granice parcele puta.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-308 od 23.07.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi za izradu tehničke dokumentacije z aradove za izgradnji objekta agroturizma u okviru seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 2526 i 2527 KO Grahovac, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

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;
- 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 priključenje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl od 21.07.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izvođenje radova na izgradnji objekata agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskim parcelama broj 2526 i 2527 KO Grahovac, u zahvatu Izmjene i dopune PUP-GUR -a u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine a na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 07-350-963 od 10.07.2026. godine izdatih na ime investitora Milović Boška 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.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da se predmetni projekat nalazi na Listi II, tačka 14. Turizam i rekreacija (c), za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Nosilac projekta Milović Boško iz Nikšića je u obavezi obatiti se Zahtjevom za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

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

Dostavljena je saglasnost Martinović Dragana ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića broj: OV 12219/2026 dana 11.09.2026. godine u kojoj se navodi: Martinović Dragan dajem saglasnost Milović Bošku iz Nikšića, da nesmetano može graditi objekte i upisati ih na svoje ime na svim parcelama koje se vode na naše ime.

Takođe smo saglasni da Milović Boško može postaviti kućice na udaljenosti manjoj od 3 metra od naše kat.parcele broj 2527 po kulturi livada i šuma 6. klase površine 6831,00 m².

Dostavljena je saglasnost Martinović Svetlane, Martinović Antonele, Vuković Slavice i Milojević Snežane ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića broj: OV 12182/2026 dana 11.09.2026. u kojoj se navodi: Mi dolje potpisani Martinović Svetlana, Martinović Anotonela, Vujović Slavica dajemo: saglasnost Milović Bošku iz Nikšića, da nesmetano može graditi objekte i upisati ih na svoje ime na svim parcelama koje se vode na naše ime.

Takođe smo saglasni da Milović Boško može postaviti kućice na udaljenosti manjoj od 3 metra od naše kar. parcele broj 2527 po kulturi livada i šuma 6. Klase površine 6831,00 m².

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, a predviđena namjena površine u ovoj zoni su: površina naselja van okvira GUR -a ostalo ruralno područje, poljoprivredne površine – obradivo zemljište (PO) i ostale prirodne površine - garing, krš, kamenjar.

2.3.5. SMJERNICE ZA OBJEKTE U FUNKCIJI TURIZMA

Direktnom primjenom PUP-a moguće je izdati uslove za izgradnju turističkih objekata: hotel, mali hotel, moteli, pansioni, gostionice, vile, smještajne jedinice (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje), planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i odmarališta (jedan objekat), etno sela (više objekata), katuna (više objekata), ugostiteljski i drugi objekti u funkciji razvoja turizma.

Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata;

Objekti za smještaj turista, ali i objekti pratećih i turizmu kompatibilnih aktivnosti, kroz arhitektonsko i urbanističko rješenje treba da budu prilagođeni prirodnom okruženju i lokalnom narodnom graditeljstvu. Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, površinama naselja, poljoprivrednim površinama treće i slabije klase, ostalim prirodnim površinama (***kamenjari i neplodna zemljišta***).

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

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

Betoniranje, asfaltiranje i popločavanje korišćenjem sačastih raster elemenata za parkiranje, svesti na minimum, a prednost dati popločavanju od kamenih kocki ili ploča.

Obezbijediti adekvatno ozelenjavanje parcela.

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

Objekti agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma se mogu graditi uz objekte stanovanja i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao pojedinačni objekti, ili kao posebni djelovi objekata stanovanja.

Objekti mogu biti namijenjeni za prijem gostiju ili za dopunsku ponudu u ruralnom turizmu (noćenje doručak, konoba, prodaja lokalnih poljoprivrednih proizvoda).

Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.

Urbanistički parametri

- *Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 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 objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma - 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma i pomoćni objekat u funkciji agroturizma i natsrešnice za parking sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih i punjačima za električna vozila iznosi 6385,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma - 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma i pomoćni objekat u funkciji agroturizma i natsrešnice za parking sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih i punjačima za električna vozila u okviru zadatih građevinskih linija (sa dostavljenim saglasnostima suvlasnika susjedne k.p. broj kat.parcele broj 2527 KO Grahovac.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,023, (ostvarena zauzetost - projektovana maksimalna površina pod 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma je $28,60 \text{ m}^2 \times 4$, što ukupno iznosi $114,40 \text{ m}^2$ + površina nadstrešnice za parking iznosi $30,00 \text{ m}^2$, što ukupno iznosi $144,40 \text{ m}^2$),
- indeks izgrađenosti 0,023, (ostvarena – projektovana BRGP četiri identična objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma - turističke vikendice u svrhu turizma je $28,60 \text{ m}^2 \times 4$, što ukupno iznosi $114,40 \text{ m}^2$ + BRGP površina nadstrešnice za parking iznosi $30,00 \text{ m}^2$, što ukupno iznosi $144,40 \text{ m}^2$),
- spratnost planirana četiri identična objekta agroturizma u okviru razvoja seoskog turizma - turističke vikendice je P, kao i otvorene natsrešnice P.

Projektant navodi u Tehničkom opisu

2. KLASIFIKACIJA I PLANSKA ODREĐENOST

Predmetni objekti su projektovani za smještaj turista, a sve u funkciji agroturizma. Plan je da objekti budu namijenjeni za smještaj onih turista koji planiraju ugodan boravak u prirodi.

-TIPOLOGIJA-

Objekti su slobodnostojeći sa parking površinama i zonama za rekreaciju i odmor.

-DISPOZICIJA-

Objekti su postavljeni tako da daju prostorno funkcionalnu cjelinu u smislu racionalnog korišćenja parking prostora, zelenih površina i prostora za rekreaciju i odmor. Na lokaciji su postavljene 4 vikendice koje pružaju komforan boravak turistima prilikom posjete šumama i planinskim predjelima tog rejona.

6. OBLIKOVANJE OBJEKTA

Objekti su u osnovi ćiriličnog slova G, sa jednovodnima krovom dimenzija $6.24 \text{ m} \times 5.49 \text{ m}$, visina objekta od gornje ivice temeljne ploče do najviše tačke sljemena jednovodnog krova iznosi 4.50 m . Sve vikendice su prizemne.

7. KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Objekat se nalazi u IX zoni seizmičkih potresa po MCS, i I klimatskoj zoni. Konstrukcija objekta proizašla je iz namjene objekta, spratnosti, karakteristika terena.

Konstruktivni elementi objekta čine sistem AB ploča, greda i AB platana, dok se fasadni i unutrašnji zidovi pretežno rade kao giter blok.

Noseću konstrukciju krova uraditi kao kosu, nagiba 25° , posebno, sa svim potrebnim izolacionim slojevima.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milović Bošku iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma - 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma i pomoćni objekat u funkciji agroturizma i natsrešnice za parking sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih i punjačima za električna vozila, na lokaciji potes Donji Grahovac, koju čini katastarska parcela broj 2526 KO Grahovac, 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. 07-350-963 od 10.07.2026. godine i 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 funkciju, 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 Milović Bošku iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „CONT -ING“ DOO Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2026.godine u 11:07:49+02'00', za izgradnju objekata agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma - 4 objekta (četiri identična objekta) - turističke vikendice u svrhu turizma i pomoćni objekat u funkciji agroturizma i natsrešnice za parking sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih i punjačima za električna vozila, na lokaciji potes Donji Grahovac na katastarskoj parceli broj 2526 KO Grahovac, 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.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25,160/25,114/26), 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 15 dana od prijema rješenja, preko ove Službe.



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

DOSTAVLJENO:

- 1 x Milović Boško [redacted]
- 1 x „CONT-ING“ DOO Podgorica [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a