



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-27

Nikšić, 04.02.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a 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 Mrvošević Aleksandra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, sa izgradnjom pomoćnog objekta- bazen - tip 5, projektovanog od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.01.2026. godine u 09:20:08 +01`00`, na lokaciji Vir, koju čine katastarske parcele broj 1993/2 i 1993/3 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 Mrvošević Aleksandru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.01.2026. godine u 09:20:08 +01`00`, za izgradnju novih objekata – dva objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, sa izgradnjom pomoćnog objekta- bazen - tip 5, na lokaciji Vir, koju čine katastarske parcele broj 1993/2 i 1993/3 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 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 -507 od 09.07.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-27 od 02.02.2026. godine, investitor Mrvošević Aleksandar iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata – dva objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, sa izgradnjom pomoćnog objekta- bazen - tip 5, na lokaciji Vir, koju čine katastarske parcele broj 1993/2 i 1993/3 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -507 od 09.07.2025. 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 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 „KOV-ATELJE“ 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 1993/2 i 1993/3 KO Vir nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novih objekata – dva objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, sa izgradnjom pomoćnog objekta- bazen - tip 5, sastoji se od:

- kat. parcele broj 1993/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 1350,00 m²;
- kat. parcele broj 1993/3 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 400,00 m²,

po listu nepokretnosti 598 KO Vir-prepis, potes Vir, kao svojina Mrvošević Aleksandra u obimu prava 1/1 sa zabilježbom tereta i ograničenja u "G" listu nepokretnosti Zabilježba rješenja o izvršenju Rješenje o izvršenju I. br. 1736/25 OD 01.12.2025. i Ugovor o prodaji parcela 1993/3 LN. 396 KO Vir - Vrbica Mihailo, Mrvošević Aleksandar, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 03.02.2026. godine.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele broj 1979/4 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 186,00 m²;
- kat. parcele broj 1981/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 767,00 m²,
- kat. parcele broj 1989/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 827,00 m²,
- kat. parcele broj 1991/5 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 904,00 m²,

po listu nepokretnosti 598 KO Vir-prepis, potes Buča, odnosno Gunjača, kao svojina Mrvošević Aleksandra u obimu prava 1/1 sa zabilježbom tereta i ograničenja u "G" listu nepokretnosti Zabilježba rješenja o izvršenju Rješenje o izvršenju I. br. 1736/25 OD 01.12.2025. i Ugovor o prodaji parcela 1993/3 LN. 396 KO Vir - Vrbica Mihailo, Mrvošević Aleksandar, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 03.02.2026. godine.

Dostavljen Aneks ugovora o prodaji nepokretnosti UZZ 80/2022 u predmetu stranki Drago Bojanić i Aleksandar Mrvošević od 22.01.2026. godine, ovjeren o strane notara Perišić Marije.

U LN broj 18 KO Vir, u kojem je upisana katastarska parcela broj 1981/3, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi njiva 3. klase, površine 24,00 m², po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, od 04.02.2026. godine, kao svojina Bojanić Draga u obimu prava 1/1, sa zabilježbom tereta i ograničenja u "G" listu nepokretnosti Anex ug. o prodaji parc. 1981/3, LN. 18 KO Vir- Bojanić Drago - Mrvošević Aleksandar.

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 za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-797/2025 od 21.01.2026. godine za priključenje lokacije za radove na izgradnji objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskoj parceli broj 1993/2 i 1993/3 KO Vir, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1997 KO Vir istaknuto je:

- Postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnji objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskoj parceli broj 1993/2 i 1993/3 KO Vir, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, opštinski propisi br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1997 KO Vir.

Lokacija je saobraćajno povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1997 KO Vir, preko katastarskih parcela broj 1989/1, 1991/5, 1981/3 i 1979/4 KO Vir, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata (“Službeni list CG”, 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.

Katastarske parcele broj 1989/1, 1991/5 i 1979/4 KO Vir upisane su u LN 598 u svojini Mrvošević Aleksandra, u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 1997 KO Vir upisana je u LN 597 KO Vir, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1.”

-Mjesto i način priključenja: “Priključak lokacije za radove na izgradnji objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskoj parceli broj 1993/2 i 1993/3 KO Vir, planirati preko jednog priključka, ***preko katastarskih parcela broj 1989/1, 1991/5, 1981/3, i 1979/4 KO Vir, na pristupni put na katastarskoj parceli 1997 KO Vir.***

U projektu prikazati mjesto i način priključka:

- na katastarsku parcel broj 1989/1 KO Vir,
- na pristupni put na katastarskoj parceli broj 1997 KO Vir i
- skicu prilaznog puta od katastarske parcele broj 1993/2 i 1993/3 KO Vir do pristupnog puta na katastarskoj parceli broj 1997 KO Vir.”

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-346 od 22.07.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta agro turizma u svrhu razvoja seoskog turizma, na katasatarskoj parceli 1993/2 i 1993/3 KO Vir , u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.

Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
- način snadbijevanja 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 sisitema. 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 mišljenje izdato od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić – Sektor za zaštitu životne sredine broj 07-353-sl. od 17.07.2025. godine koji se odnosi na pokretanje postupka za odlučivanje o utvrđivanju potrebe procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, na katastarskoj parcelibroj 1993/2 i 1993/3 KO Vir, gdje se navodi da nosilac projekta Mrvošević Aleksandar iz Nikšića, shodno odredbama člana 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list cg”, br. 75/18), nosilac projekta za koji je obavezna izrada elaborate ili projekta za koji je donjeta odluka o potrebi izrade elaborate, ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti bez saglasnosti na elaborate ili odluke da nije potrebna izrada elaborate.

Iz svega navedenog, nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o namjeni, površini, smještajnom 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu Izmjena PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu: poljoprivredne površine – obradivo

zemljište (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Urbanistički parametri za građenje i uređenje objekata agroturizma:

- Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekta agro turizma je najmanje 500 m²;
- Lokacija može biti posebna parcela ili može predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva;
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 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 objekta od pristupne saobraćajnice – u skladu sa rangom saobraćanice, a od granica susjelih parcela 3,5 m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela);**
- Unutrašnjem dijelu placa obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3 m;
- 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 1 m, 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 projektu 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 lokacija nađe 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 agroturizma - dva objekta, sa pratećim sadržajima - izgradnjom pomoćnog objekta- bazena, u okviru razvoja ruralnog turizma je 1750,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novih objekata, objekata agroturizma - dva objekta, sa pratećim sadržajima izgradnjom pomoćnog objekta- bazena, u okviru razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,13, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranih objekata - objekata agroturizma - dva objekta iznosi $80,0 \text{ m}^2 + 120,00 \text{ m}^2 + \text{bazen } 40,60 \text{ m}^2$, što iznosi da je ukupna zauzetost svih planiranih objekata ukupno $240,60 \text{ m}^2$)
- indeks izgrađenosti 0,19, (ostvarena – projektovana BRGP planiranih objekata - objekata agroturizma - dva objekta iznosi $76,60 \text{ m}^2 + 203,00 \text{ m}^2 + \text{BRGP bazena } 40,60 \text{ m}^2$, što iznosi ukupna BRGP svih objekata $334,60 \text{ m}^2$)
- spratnost je P i P+1.

Faznost realizacije

Uvidom u tekstualni i grafički dio dostavljenog idejnog rješenja ustanovljeno je da je planirana fazna izgradnja.

U tehničkom opisu u dijelu 2.1. USLOVI NA LOKACIJI je navedeno:

Projektom se predviđa na k.p. 1993/2 i 1993/3 K.O.Vir ukupne površine $1750,00 \text{ m}^2$, građenje u tri faze naznačene na situaciji u crtežima.

- Prvu fazu čini objekat za smještaj.
- Faza dva – objekat za pripremu hrane i
- Faza tri objekat bazena.

Navedena faznost gradnje je prikazana u grafičkom prilogu broj 2 – Uža situacija.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na SAOBRAĆAJNICE, PRILAZI OBJEKTU je navedeno:

Kolski i pješački pristup lokaciji riješen je sa postojećeg lokalnog puta kp.1977 KO Vir koji je svojina Crne Gore. Prilaz parceli je omogućen putem koji je u okviru katastarskih parcela 1981/2, 1981/3, 1991/5, 1989/1 KO Vir i u vlasništvu investitora, osim kp.1981/3, čiji vlasnik daje saglasnost.

Dio lokacije na kome su projektovani objekti je središnji dio parcela 1993/2 i 1993/3 u okviru građevinskog zemljišta, kako se ostatak parceli, koji je u vlasništvu investitora, koji se koristi u poljoprivredne svrhe ne bi ugrozio gradnjom.

U članu 74, stav 1, tačak 5. Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), pomoćnim objektima smatraju se:

5) *pomoćni objekti uređenja javnih zelenih površina odnosno terena (ograde, bunari, fontane, česme, urbani mobilijar, pergole, objekti osvjjetljenja, urbane bašte, **bazeni**, nadstrešnice, potporni zidovi i slični objekti).*

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mrvošević Aleksandra iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, sa izgradnjom pomoćnog objekta- bazen - tip 5, na lokaciji Vir, koju čine katastarske parcele broj 1993/2 i 1993/3 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br.07-350 -507 od 09.07.2025. godine iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta, kao i 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 arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Mrvošević Aleksandra iz Nikšića, projektovano od strane „KOV-ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.01.2026. godine u 09:20:08 +01`00, za izgradnju objekata – dva objekta agro turizma u okviru razvoja seoskog turizma, sa izgradnjom pomoćnog objekta- bazen - tip 5, na lokaciji Vir, koju čine katastarske parcele broj 1993/2 i 1993/3 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 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 gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 Mrvošević Aleksandu, [REDACTED]
- 1 x „KOV- ATELJE“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a