



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 53/2

Nikšić, 26.03.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 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 Ane Vojinović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – u funkciji agroturizma – dva objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskim parcelama broj 2402 i 2403 u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitorki Ani Vojinović iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – u funkciji agroturizma – dva objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Goveđi doli, koju čine katastarske parcele broj 2402 i 2403, u obuhvatu 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 – 1493/1 od 29.01.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-53 od 11.03.2025. godine, investitorka Ana Vojinović iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – u funkciji agroturizma – dva objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskim parcelama broj 2402 i 2403 u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 1493/1 od 29.01.2025. godine.

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:
 - 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);

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 5 ovog zakona.

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 3000 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.

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“ D.O.O. 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);

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novih objekata – u funkciji agroturizma – dva objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 2402 koju čini po kulturi pašnjak 5. klase površine 1039,00 m²;
 - kat. parcele broj 24032 koju čini po kulturi livada 7. klase površine 1358,00 m²,
- upisane u list nepokretnosti broj 169 KO Čeranića Gora - prepis, potes Govedi doli, od 26.12.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-14774/2025, kao svojina Vojinović Ivana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Vojinović Ivana broj: OV-3922/2024 od 27.12.2024. godine, ovjerena od strane notarke Perišić Marije iz Nikšića, kojom je saglasan da Ana Vojinović može koristiti cjelokupnu nepokretnu imovinu upisanu u listu "A" lista nepokretnosti broj 169 KO Čeranića Gora, a koja je upisana na njegovo ime u obimu prava svojine 1/1.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" d.o.o. iz Nikšića o tačnoj lokaciji planiranog objekta od februara 2025. godine, kojom potvrđuje da predmetne parcele 2402 i 2403 KO Čeranića Gora čine lokaciju za izgradnju stambenog objekta bungalov. Saobraćajni prilaz lokaciji obezbijeđen preko katastarske parcele 2394 KO Čeranića Gora u vlasništvu je Crne Gore 1/1, Opština Nikšić raspolaganje, po kulturi nekategorisani putevi.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-96 od 21.02.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog objekta – agroturizma, na katastarskoj parceli broj 2402 i 2403 KO Čeranića Gora na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1394 KO Čeranića Gora, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacije za radove na izgradnji novog objekta – agroturizma, na katastarskoj parceli broj 2402 i 2403 KO Čeranića Gora, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2394 KO Čeranića Gora.

Katastarska parcela broj 2394 KO Čeranića Gora upisana je u LN 592 KO Čeranića Gora, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi."

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za radove na izgradnji novog objekta – agroturizma, na katastarskoj parceli broj 2402 i 2403 KO Čeranića Gora, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2394 KO Čeranića Gora.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-89 od 28.02.2025. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta – agroturizma na katastarskim parcelama broj 2402 i 2403 u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrsttu 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);

- odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se ne vrši njihovo prečišćavanje u vodonepropusnu septičku jamu. 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.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/14), utvrđeno je da se kat. parcele broj 2402 i 2403 KO Čeranića Gora nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je Drugo poljoprivredno zemljište sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Smjernice za građenje i uređenje objekata agroturizma

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 koj je predviđena izgradnja objekta agroturizma je 2397,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma – dva objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,036, (ostvarena - projektovana max. površina pod objektima je 88,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,073, (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata je 176.00 m²),
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ane Vojinović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – u funkciji agroturizma – dva objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskim parcelama broj 2402 i 2403 u obuhvatu 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 br. 07-350 – 1493/1 od 29.01.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Ani Vojinović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – u funkciji agroturizma – dva objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Govedi doli, koju čine katastarske parcele broj 2402 i 2403, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanih od strane preduzeća „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćne objekte – dva bazena, za koje je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove kao i odobrenje za podizanje pomoćnog objekta – bazena, od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

NAPOMENA: Projektну 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)).

DOSTAVLJENO:

1 x Ani Vojinović, D

1 x „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

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

