



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 62

Nikšić, 01.04.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), 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 „ROCK & INVEST MNE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Njivice, koju čine katastarske parcele broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **„ROCK & INVEST MNE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Njivice, i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, koju čine katastarske parcele broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I., u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 140 od 12.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-62 od 26.03.2024. godine, investitor „ROCK & INVEST MNE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Njivice, i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, koju čine katastarske parcele broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 – 140 od 12.03.2024. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje

saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 279/1, koju čini pašnjak po kulturi 3. klase, površine 1265,00 m²;
- kat. parcele 279/2, koju čini pašnjak po kulturi 3. klase, površine 648,00 m², dvorište površine 500,00 m², kuća i zgrada površine 52,00 m²;
- kat. parcele 280/1, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 1463,00 m² i livada po kulturi 3. klase, površine 1550,00 m²;
- kat. parcele 280/2, koju čini po kulturi livada 3. klase površine 450,00 m²

upisane u posjedovni list broj 225 KO Bršno I, potes Njivice, od 29.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1968/2024. Godine, kao posjedništvo „ROCK & INVEST MNE“ D.O.O Nikšić, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-159 od 26.03.2024. godine za priključenje lokacije na građenju novog objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskim parcelama broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na k.p. 303 KO Bršno I, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za građenje novog objekta-agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na na katastarskim parcelama broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 303 KO Bršno I.

Lokacija za građenje novog objekta-agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na na katastarskim parcelama broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, povezana je sa nekategorisanim putem na katastarskoj parceli broj 303 KO Bršno I.

Katastarska parcela broj 303 KO Bršno I upisana je u PL 42 KO Bršno I, u svojini Crne Gore, vrsta prava sopstvenik – posjednik, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put bez oznake.

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokacija za građenje novog objekta-agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na na katastarskim parcelama broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 303 KO Bršno I.”

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića od 20.02.2024. godine, da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko kat. parcele 11525, a vlasnik parcele, odnosno nosilac prava je Crna Gora. Način korišćenja parcele je nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, nalazi zoni sa predviđena namjena površina: PO - poljoprivredno zemljište-obrađive površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja; maksimalni indeks zauzetosti 0,30, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna spratnost objekata P+1 ili P+Pk;
- građevinska linija novih objekata treba da je minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- maksimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- najmanje rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

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 namjenjeni 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.

Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 500,00 m². Lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Maksimalni indeks zauzetosti 0.40 (maksimalno 250,00 m²);

Maksimalna površina pod objektima 250,00 m²

Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80 (maksimalno 500,00 m²);

Maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²

Maksimalna spratnost P+1+Pk

površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 5928,00 m²;

Građevinska linija je utvrđena kao linija ispod, na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele.

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3m. Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Maksimalna spratnost je tri ili dvije nadzemne etaže uz mogućnost prilagođavanja visine prizemne etaže planiranoj funkciji.

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.

Površina podzemne etaže ne obračunava se u bruto građevinsku površinu ako je namjenjena za parkiranje ili tehničke prostorije.

Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.

Prateće sadržaje obezbijediti prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,42, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina osnove objekta - planirana površina pod objektom iznosi 249,12 m²),
- indeks izgrađenosti - 0,42, (u skladu sa koeficijentima - planirana BRGP iznosi 249,12 m²)
- spratnost je P

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u tački 2.1. USLOVI NA LOKACIJI je navedeno:

Napomena: Objekat iz posjedovnog lista 225 – prepis, strukture kuća i zgrada površine 52,00 m², je u međuvremenu uklonjen na osnovu elaborata o rušenju, te se ne uzima u parametre izgrađenosti i zauzetosti na parceli.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „ROCK & INVEST MNE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Njivice, i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, koju čine katastarske parcele broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 140 od 12.03.2024. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se

odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima „ROCK & INVEST MNE“ D.O.O Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Njivice, i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, koju čine katastarske parcele broj 279/1, 279/2, 280/1 i 280/2 KO Bršno I, Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23), 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 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata - „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23).

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



DOSTAVLJENO:

- 1 x Roćenović Nikola (za „ROCK & INVEST MNE“ D.O.O Nikšić, ul. [redacted] 4., Nikšić)
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, ul. [redacted]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a