



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-98

Nikšić, 29.04.2024. 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 „MONTEKO INVEST“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 KO Vir, 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 **„MONTEKO INVEST“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 KO Vir, 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 – 218 od 25.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-98 od 23.04.2024. godine, investitor „MONTEKO INVEST“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 KO Vir, 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 – 218 od 25.03.2024. 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, koji 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“ D.O.O. 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 objekata agro turizma (četiri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma čine:

- katastarska parcela broj 1730/2 koju čini: po kulturi pašnjak 5. klase, površine 42,00 m²
- katastarska parcela broj 1731/2 koju čini: po kulturi livada 5. klase, površine 750,00 m²;
- katastarska parcela broj 1731/3 koju čini: po kulturi livada 3 klase, površine 1087,00 m²;
- katastarska parcela broj 1729/2 koju čini: po kulturi pašnjak 5. klase, površine 979,00 m²

upisane su u LN 613 KO Vir – prepis, potes Avtenice, od 18.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4153/2024. godine, kao svojina MONTEKO INVEST“ DOO Herceg Novi, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-198/1 od 22.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novih objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na kat. parcelama broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 i 1728 KO Vir, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 1738 KO Vir, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novog objekta - objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 i 1728 KO Vir, 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 1738 KO Vir.

Katastarska parcela broj 1738 KO Vir upisana 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: „Lokacija za građenje novog objekta-objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 i 1728 KO Vir, priključiti preko kako je navedeno prema dostavljenim Situacionim prikazom sa prikazanim priključkom lokacije na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 1738 KO Vir.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić od 03.03. 2024. godine, kojom se konstatuje - potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne coordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parcelama.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele 1738, a vlasnik parcela odnosno nosilac prava je CRNA GORA, raspolaganje Opština Nikšić. Način korišćenja parcele nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 KO Vir, nalazi IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: PO-poljoprivredno zemljište-obrađive površine i šumske površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalno rastojanje od pristupne saobraćajnice –u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5 m;
- Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk;
- u unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u minimalnoj širini 3 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- Maksimalna površina pod objektima 250,00 m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalan bruto građevinska površina 500,00 m².
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 2858,00 m² ;
- 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.

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.

Površina parcela 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 KO Vir, na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 2858,00 m², i na koju su računati u dostavljenom idejnom rješenju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,063, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 182,40 m²),
- indeks izgrađenosti - 0,096, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata iznosi 277,00 m²)
- spratnost planirana četiri objekta je P+Pk.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-68 od 01.04.2024. godine, navedeno je u tački 2.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MONTEKO INVEST“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 218 od 25.03.2024. 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 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.

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 investitoru „MONTEKO INVEST“ DOO Herceg Novi iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Avtenice, koju čine katastarske parcele broj 1730/2, 1731/2, 1731/3, 1729/2 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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“ bro 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 „MONTEKO INVEST“ DOO

1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić,

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a