



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 122

Nikšić, 15.05.2024. 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 „MONTE PRODUCT“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (četiri objekta), sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Glogovci, koju čine katastarske parcele broj broj 3857/1 i 3858 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **„MONTE PRODUCT“ DOO Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (četiri objekta), sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Glogovci u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele broj 3857/1 i 3858 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić-Generalna urbanistička razrada (“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 – 321 od 23.02.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-122 od 09.05.2024. godine, investitor „MONTE PRODUCT“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (četiri objekta), sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Glogovci u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele broj broj3857/1 i 3858 KO Ozrinići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić-Generalna urbanistička razrada (“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 – 321 od 23.02.2024. 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 „INGPOINT“ 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 uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma čine:

- katastarska parcela broj 3857/1 koju čini: po kulturi njiva 4. klase, površine 1851,00 m², sa upisanim objektima - objekat u poljoprivredi površine 532,00 m² i pomoćni objekat površine 194,00 m²
- katastarska parcela broj 3858 koju čini: po kulturi njiva 4. klase, površine 1570,00 m², ukupne površine parcela 4138,00 m²

upisanih u posjedovnom listu broj 1115 - prepis, potes Glogovci, od 17.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4089/2024. godine, kao posjedništvo „MONTE PRODUCT“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, sa upisanom primjedbom Hipoteka UZZ 410/21, zabrana otudjenja i opterećenja aneks UZZ 143/23 OD 22.06.2023. godine

Prilaz parcelama je javni put.

Dostavljena Saglasnost ERSTE BANKE AD Podgorica broj 831/2024 od 25.03.2024. godine, kojom daje saglasnost hipotekarnom dužniku “MONTE PRODUCT” d.o.o. Nikšić, da na nepokretnostima upisanim u PL broj 1115 KO Ozrinići, označenim na parceli broj 3857/1 i parceli 3858 preduzima radove i izgradnje objekta.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-110 od 08.03.2024. 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 3857/1 i 3858 KO Ozrinići na nekategorisani put na kat. parceli broj 5151 KO Ozrinići, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na građenju novog objekta - objekata agro turizma, sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 3857/1 i 3858 KO Ozrinići 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 5051 KO Ozrinići.

Lokacija za radove na građenju novog objekta - objekata agro turizma, sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 3857/1 i 3858 KO Ozrinići povezana je sa nekategorisanim putem na katastarskoj parceli 5151 KO Ozrinići.

Katastarska parcela 5151 KO Ozrinići upisana je u PL 145 KO Ozrinići, u svojini Crne Gore, vrsta prava sopstvenik-posjednik, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put četvrtog reda.” – mjesto i način priključenja: „ Lokacija za radove na građenju novog objekta - objekata agro turizma, sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 3857/1 i 3858 KO Ozrinići, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli 5151 KO Ozrinići.”

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEOTIN MNE” DOO Podgorica od maja 2024. godine, kojom se konstatuje - potvrđuje da lokaciju planiranog objekta čine katastarske parcele 3857/1 i 3858 KO Ozrinići nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Površina parcele 3857/1 i 3858 (posjedovni list broj 1115) je 4085,00 m² koja se nalazi u vlasništvu Monte Produkt d.o.o. Nikšić.

Na parceli 3857/1 se nalazi objekat u poljoprivredi od 523,00 m² i pomoćni objekat od 194,00 m².

Pristup lokaciji je obezbijeden preko katastarske parcele 5151 KO Ozrinići, vlasništvo Crne Gore.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima UP/Io broj 09-327-33 od 01.03.2024. godine, izdato od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, navedeno je u tački 2.

Projektna dokumentacija treba da definiše: “položaj objekta u odnosu na visinsku kotu plavljenja 614 mm i površinske vode, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu i sl.

Način snabdjevanja 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 kroz sistem.”

U toku revizije glavnog projekta revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 3857/1 i 3858 KO Ozrinići nalaze u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: PO-poljoprivredne površine obradivo zemljište, 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 objekata je 4138,00 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 3857/1 i 3858 KO Ozrinići, na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 4138,00 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 (četiri objekta), sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,24, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata- četiri objekta, iznosi 245,40 m² + postojećih objekata 717.00 m²)

- indeks izgrađenosti - 0,24, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata - četiri objekta, iznosi 283,04 m²+ BRGP postojećih objekata 717,00 m²)
- spratnost je P za tri objekta – označeni kao tipski objekat 1 A i tipski objekat 3 i za jedan objekat označen kao tipski objekat 2 P+Pk, namjene smještajni objekti.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu - 4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE je navedeno:

Tipski objekat 1,P:

Objekat je spratnosti prizemlje na kom je organizovana dnevna zona – dnevni boravak, kuhinja sa trpezarijom, kupatilo, hodnik, i noćna zona – spavaca soba. Objekat posjeduje i pristupnu spoljnu terasu.

Tipski objekat 2, P+Pk:

Na prizemlju pored ima dnevnu zonu koju čine: kuhinja, trpezarija vertikalna komunikacija i toalet. Na spratu je planirana noćna zona, tj. spavaća soba. Objekat posjeduje pristupnu spoljnu terasu. Prostorije su osvijetljenje, preko velikih otvora u skladu sa zahtjevima samog investitora, što im obezbjeđuje još bolji pogled na okruženje.

Objekat za pripremu i sluzenje hrane – spratnosti P

Urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350 – 321 od 23.02.2024. godine – tačka 16 Mogućnost faznog građenja je navedeno – »Fazna mogućnost građenja je dozvoljena«.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „MONTE PRODUCT“ DOO Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata agro turizma (četiri objekta), sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Glogovci u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele broj broj3857/1 i 3858 KO Ozrinići, 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 – 321 od 23.02.2024. 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „MONTE PRODUCT“ DOO Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata agro turizma (četiri objekta), sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Glogovci u Ozrinićima, koju čine katastarske parcele broj

Broj 3857/1 i 3858 KO Ozrinići KO Ozrinići nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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 „MONTE PRODUCT“ DOO
- 1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić, V
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a