



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 157

Nikšić, 17.01.2023. 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), 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 „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - objekta agro turizma, namjene - restoran za degustaciju proizvoda, u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 69 i 70 KO Dragovoljići 1, potes Ljeskovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novog objekta - objekta agro turizma, namjene - restoran za degustaciju proizvoda, u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na katastarskim parcelama broj 69 i 70 KO Dragovoljići 1, potes Ljeskovac, 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 07-350-173 od 18.03.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-157 od 28.12.2022. godine, investitor „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - objekta agro turizma, namjene - restoran za degustaciju proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 69 i 70 KO Dragovoljići 1, potes Ljeskovac, 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 07-350-173 od 18.03.2022. 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 promjene stanja u prostoru - dogradnje poslovno – skladišnog objekta- objekta broj 1 - skladišta, namjene regalno skladište, projektovano od strane preduzeća „STUDIO AC“ D.O.O. Cetinje iz Cetinja, 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).

Kat. parcele broj 69 i 70 KO Dragovoljići 1, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Kat. parcele 69, koju čini koju čini kuća i zgrada površine 64,00 m², dvorište površine 500,00 m², neplodno zemljište, površine 438,00 m² i katastarske parcele 70 koju čini koju čini kuća i zgrada površine 33,00 m², šuma 6. klase površine 2630,00 m² i neplodno zemljište, površine 624,00 m² sopstvenik – posjednik je „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ, u obimu prava 1/1, upisane u posjedovni list broj 123 KO Dragovoljići 1, od 16.01.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-216/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 69 i 70 KO Dragovoljići 1, nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: zoni je šumske površine, garig, krš i kamenjar, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40,
- indeks izgrađenosti 0,80,
- maksimalna nadzemna spratnost P+1+Pk (max),
- Maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²
- Maksimalna površina pod objektima 250,00 m²
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice;
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 3.50 m;
- u unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3,0m.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica parcele
- površina lokacije za gradnju 4289,00 m²

- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.

Po smjenicama iz prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić za 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri su: (sa postojećim objektima na navedenim kat. parcelama) u arhitektonskom idejnom rješenju su: ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0,08 ($254,55 \text{ m}^2 + 97,00 \text{ m}^2$ - postojeći objekti, ukupna zauzetost 351,55), indeks izgrađenosti 0,08 ($\text{BRGP } 254,55 \text{ m}^2 + 97,00 \text{ m}^2$ - postojeći objekti), a spratnost je P.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-184 od 13.04.2022. godine, – mjesto i način priključenja: „Lokacija za izgradnju novog objekta - objekat agro turizma na k.p. 69 i 70 KO Dragovoljići 1, priključiti na nekategorisani put na k.p. 2107 KO Dragovoljići 1, koji spaja Ljeskovac sa lokalnim putem Rubeža – Mjolje Polje – Morakovo, što je kroz dostavljeno idejno rješenje prikazano.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić iz Nikšića, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, odnosno da su katastarske parcele broj 69 i 70 KO Dragovoljići 1, posjedništvo „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ, u obimu prava 1/1, u saobraćajnom smislu povezane sa katastarskom parcelom 2107, po kulturi put IV reda, upisana u posjedovni list 35 KO Dragovoljići 1, čiji je vlasnik država Crna Gora.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - objekta agro turizma, namjene - restoran za degustaciju proizvoda, projektovanog na katastarskim parcelama broj 69 i 70, upisane u posjedovni list i broj 123 KO Dragovoljići 1, posjedništvo „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-173 od 18.03.2022. 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.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-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 izjašnjavaanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

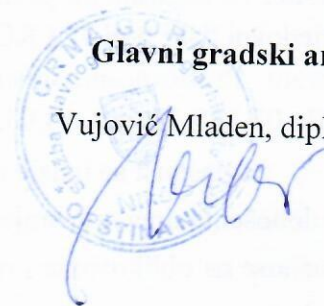
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje novog objekta - objekta agro turizma, namjene - restoran za degustaciju proizvoda, u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 69 i 70 KO Dragovoljići 1, potes Ljeskovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO AC“ D.O.O. Cetinje iz Cetinja, 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).

Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO NIKŠIĆ, [REDACTED]

1 x „STUDIO AC“ D.O.O. Cetinje, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a