



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-23/2

Nikšić, 28.02.2025. 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 „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - ugostiteljskog objekta u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskoj parceli broj 45 KO Dragovoljići I, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **„ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - ugostiteljskog objekta, namjene za pružanje usluga organizacije proslava raznih tipova uz pripremu i služenje hrane, odnosno pića, u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Trnove doline, koju čini katastarska parcela broj 45 KO Dragovoljići I, u zahvatu Izmjena i dopuna 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 07-350-1286 od 08.11.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-23 od 17.02.2025. godine, investitor „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog ugostiteljskog objekta u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskoj parceli broj 45 KO Dragovoljići I, u zahvatu 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 07-350-1286 od 08.11.2024. 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 gore navedeni 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 privrednog društva „SPARKLING” D.O.O. Budva iz Budve 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).

Kat. parcele broj 45 KO Dragovoljići I za građenje novog objekata – objekata u funkciji turizma na lokaciji potes Trnove doline, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta - ugostiteljskog objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 45 KO Dragovoljići I koju čini zemljište po kulturi šuma 6. klase površine 96358,00 m² i neplodna zemljišta površine 24089,00 m²

upisane u posjedovnom listu broj 123 KO Dragovoljići I – prepis, potes potes Trnove doline, gdje je “ĆIPRANIĆ COMPANY” DOO Nikšić posjednik obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Parcela se nalazi u okviru proizvodno-turističkog kompleksa investitora.

Kompleks ima prilaz sa javnog puta.

Investitor je vlasnik- posjednik i svih susjednih katastarskih parcela :

- kat. parcela broj 39 koju čini livada po kulturi 7. klase površine 681,00 m²
- kat. parcela broj 40 koju čini livada po kulturi 7. klase površine 36841,00 m²
- kat. parcela broj 41 koju čini pašnjak po kulturi 5. klase površine 240,00 m²
- kat. parcela broj 42 koju čini livada po kulturi 7. klase površine 480,00 m²
- kat. parcela broj 43 koju čini pašnjak po kulturi 5. klase površine 601,00 m²
- kat. parcela broj 44 koju čini pašnjak po kulturi 5. klase površine 1081,00 m²
- kat. parcela broj 78 koju čini čini zemljište po kulturi šuma 6. klase površine 15684,00 m² i neplodna zemljišta površine 3921,00 m²

upisane su posjedovnom listu broj 123 KO Dragovoljići I – prepis, potes potes Trnove doline, gdje je “ĆIPRANIĆ COMPANY” DOO Nikšić posjednik obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-990 od 26.11.2024. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog ugostiteljskog objekta na katastarskoj parceli broj 45 KO Dragovoljići I, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2107 KO Dragovoljići I navedeno je :

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnju novog ugostiteljskog objekta u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 45 KO Dragovoljići, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2107 KO Dragovoljići I.

Katastarska parcela broj 2107 KO Dragovoljići I upisana je u LN 35 KO Dragovoljići I, u posjedstvu Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja- put četvrtog reda.

- mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na izgradnji novog objekta-ugostiteljskog objekta, na katastarskoj parceli broj 45 KO Dragovoljići I, priključiti preko jednog priključka, preko pitnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2107 KO Dragovoljići I.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „LANDSAT“ DOO Nikšić iz Nikšića od oktobra 2024. Godine, da predmetnu katastarsku parcelu u vlasništvu „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO Nikšić u obimu prava 1/1 čini katastarska parcela 45 u površini od 24089,00 m² po kulturi neplodno zemljište i 96358,00 m² po kulturi šuma. Navedena katastarska parcela je upisana u POSJEDOVNOM LISTU 123 KO DRAGOVOLJIĆI I.

Saobraćajni prilaz do navedene katastarske parcele je obezbjeđen preko katastarske parcele 2107 koja je upisana u posjedovni list br 35 i u vlasništvu je Države Crne Gore.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-447 od 25.11.2024.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta – ugostiteljskog objekta u svrhu razvoja turizma sa mogućnošću postavljanja solarnih panela sa pratećom opremom, , na na katastarskoj parceli broj 45 KO Dragovoljići I, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.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 snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje 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 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. Vodni uslovi prestaju da važe pom isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja ako u ovom roku nije podniet zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine u ovoj zoni: izdvojeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i ruralno područje sa centrom naselja.

Pravila parcelacije

Površina parcele na kojoj je predviđena izgradnja objekata je 120447,00 m². Lokacija može biti posebna parcela i dio površine.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Po smjernicama iz prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić za :

Izdvojeno građevinsko zemljište

- Izdvojeno građevinsko zemljište, čini prostorna cjelina izvan izgrađenih područja postojećih naselja. Na izdvojenom građevinskom zemljištu se može odrediti veći broj prostornih cjelina jedinstvenog urbanističkog koncepta, tako da sva cjelina ima osiguran pripadajući broj parkirališnih mjesta i pristup na javnu saobraćajnicu. Pri daljem definisanju izdvojenog GZ, izradi planske i tehničke dokumentacije izbjeci povezivanje izdvojenih GZ. Na području opštine prema smjernicama ovog Plana mogu se definisati izdvojena GZ i definisati uslovi u skladu sa smjernicama definisanim po namjenama površina, pod uslovom da se izbjegnu vrijedni zaštićeni prostori, vrijedne šume i poljoprivredne površine, ambijentalne cjeline ili prediono značajna područja.
- Na površinama planiranim kao izdvojeno građevinsko zemljište može se vršiti prethodna eksploatacija mineralnih sirovina u mjeri koja je potrebna za optimizaciju uslova korišćenja planiranog izdvojenog građevinskog zemljišta.

SMJERNICE ZA MANJE POVRŠINE ZA POJEDINAČNE PRIVREDNE OBJEKTE

Manji privredni objekti mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta) i drugo poljoprivredno zemljište.

Namjena objekta može biti proizvodno zanatstvo, trgovine, servisi i skladišta, ugostiteljski objekti, objekti infrastrukture, komunalno servisni objekti, industrijski objekat/pogoni drugi privredni objekti koji se utiče negativno na životnu sredinu;

Izuzetno, na područjima van naselja, na udaljenosti većoj od 1 km od javnih, stambenih, privrednih i drugih objekata, u skladu sa Zakonom o eksplozivnim materijalima ("Službeni list Crne Gore", br.049/08,058/08,040/11,031/14 i 031/17) i Pravilnikom o proizvodnim i skladišnim objektima za eksplozivne materije ("Službeni list Crne Gore", br.04/17) mogu se graditi proizvodni i skladišni objekti za eksplozivne materijale uz obavezno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu i pozitivno mišljenje o lokaciji saglasnosti na projektu i investiciono-tehničku dokumentaciju sa aspekta zaštite od požara i eksplozija od strane nadležnog Ministarstva.

Uz izgradnju objekta obavezno je infrastrukturno opremanje lokacije (adekvatna saobraćajna veza, internetom opremljen objekat, prečišćavanje otpadnih voda ...) ili lokacije uz postojeću infrastrukturu odgovarajućih kapaciteta;

Industrijski objekat osim proizvodnog dijela treba imati administrativni dio i istraživački dio (osim proizvodnje podsticati i naučno istraživačku djelatnost).

Urbanistički parametri

- Najmanja površina parcele minimalno 600 m², a za objekte za eksplozivne materije minimalno 5000 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele 0,30, a za objekte za eksplozivne materije 0,10;
- Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele 0,50, a za objekte za eksplozivne materije 0,15;
- Maksimalna spratnost 2 etaže, uz visine etaža prilagođene funkciji objekta;
- Za novoplanirane objekte, minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 5 m, osim za objekte za eksplozivne materije, za koje je rastojanje od granice parcele minimalno 30 m;
- U slučaju da lokacija zbog specifičnosti zahtjeva manje rastojanje, potrebna je saglasnost vlasnika susjednih parcela, osim za objekte za eksplozivne materije, za koje rastojanje ne može biti manje;
- Zaštita životne sredine (adekvatno odlaganje otpada, prečišćavanje otpadnih voda, alternativni izvori energije...).
- Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima.
- Postojeće objekte (osim objekte za eksplozivne materije) kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGR) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko su u skladu sa ovim smjernicama a ako svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

SMJERNICE ZA OBJEKTE U FUNKCIJI TURIZMA

Direktnom primjenom PUP-a moguće je izdati uslove za izgradnju turističkih objekata: hotel, mali hotel, moteli, pansioni, gostionice, vile, smještajne jedinice (kuće, apartamani i sobe za iznajmljivanje), planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i odmarališta (jedan objekat), etno selo (više objekata), katuna (više objekata) ugostiteljski i drugi objekti u funkciji razvoja turizma.

Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno- tehnički uslovi i kategorizaciji ugostiteljskih objekata;

Objekti za smještaj turista, ali i objekti pratećih i turizmu kompatibilnih aktivnosti, kroz arhitektonsko i urbanističko rješenje treba da budu prilagođeni prirodnom okruženju i lokalnom narodnom graditeljstvu. Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, površinama naselja, poljoprivrednim površinama treće i slabije klase, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta).

Pri organizaciji turističkog smještaja u ruralnom dijelu opštine, poštovati lokalne principe građenja, uz obezbjeđivanje komfora u autentičnom ambijentu. Poželjno je koristiti mogućnosti lokacije za bioklimatsko projektovanje objekta i korišćenje obnovljivih izvora energije.

Pri izgradnji i opremanju objekata maksimalno koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale; kod spoljašnje obrade zidova (fasada) i krova koristiti lokalne prirodne materijale, kamen i drvo u zavisnosti od ambijentalnih obilježja konkretne lokacije.

Betoniranje, asfaltiranje i popločavanje korišćenjem sačastih raster elemenata za parkiranje, svesti na minimum, a prednost dati popločavanju od kamenih kocki ili ploča.

Obezbediti adekvatno ozelenjavanje parcela.

Sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propisima

Za realizaciju projekata od interesa za razvoj turizma u opštini, mogu se izdati UTU i na osnovu smjernica datih PUP-om i za površine veće od 1ha.

Objekti za smještaj turista, ali i objekti pratećih i turizmu kompatibilnih aktivnosti kroz arhitektonsko i urbanističko rješenje treba da budu prilagođeni prirodnom okruženju i lokanom narodnom graditeljstvu. Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, površinama naselja, poljoprivrednim površinama treće i slabije klase, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta).

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 se dozvoljene sezonske (ljetnje) structure (satori, transparenti krovovi, nadstrešnice i sl) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja poslovnog objekta – ugostiteljske namjene je 120447,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,937%, (ostvarena - projektovana zauzetost objekta iznosi 1128,58 m²)
- indeks izgrađenosti 0,50, (ostvarena - projektovana BRGP 1128,58 m²)
- spratnost je P

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 za izgradnju novog objekta - ugostiteljskog objekta, u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji, koju čini katastarska parcela broj 45 KO Dragovoljici I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1286 od 08.11.2024. 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 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 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 investitoru „ĆIPRANIĆ COMPANY“ DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta - ugostiteljskog objekta, namjene za pružanje usluga organizacije proslava raznih tipova uz pripremu i služenje hrane, odnosno pića, u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji potes Trnove doline, koju čini katastarska parcela broj 45 KO Dragovoljici I, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „SPARKLING“ D.O.O Budva iz Budve, 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, dip.ing.arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x „ĆIPRANIĆ COMPANY“ I
- 1 x „SPARKLING“ DOO Budva
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a