



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 246

Nikšić, 05.11.2024. 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 Vujačić Olivera iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 1572 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitorki Vujačić Oliveri iz Kotora daje se saglasnost na idejno rješenje za građenje novog objekta – objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Bare, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 1572 KO Grahovo, 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 07-350-151 od 11.11.2022. godine i mišljenje UP/Io 07-350-151/2-1 od 01.11.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-151 od 11.11.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-246 od 16.10.2024. godine, investitorica Vujačić Olivera iz Kotora, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Bare, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 1572 KO Grahovo u zahvatu Izmjena i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 151 od 11.11.2022. godine.i mišljenje UP/Io UP/Io 07-350-151/2-1 od 01.11.2024godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-151 od 11.11.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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, kojiji 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 „MEĐA“ DOO Podgorica iz Podgorice i 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 1572 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

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

- kat. parcela broj 1572 koju čine: porodična stambena zgrada gabaritne površine u osnovi 81,00 m², šuma po kulturi 7. klase, površine 2828,00 m² i dvorište površine 500,00 m², upisane u list nepokretnosti broj 933 KO Grahovo – prepis, potes Bare, kao svojina Vujačić Olivere u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

Prilaz parceli sa javnog puta je preko parcele broj 1573/2 prema LN 614 KO Grahovo površine 476,00 m², po kulturi nekategorisani putevi u vlasništvu Vujačić Dušana i Vujačić Branka u obimu prava sa po ½.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-690 od 18.12.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na izgradnji navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za izgradnju objekta agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskoj parceli broj 1572 KO Grahovo se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 1573/2 KO Grahovo i katastarskih pacela 1573/1 i 1582 KO Grahovo.

Nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 1573/2 KO Grahovo je upisan u LN 614 KO Grahovo u susvojini Vujačić Dušana u obimu prava ½.”

Katastarska parcela broj 1573/1 KO Grahovo je upisana u LN 197 KO Grahovo u svojini Vujačić Dušana u obimu prava 1/1.

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokacija za izgradnju objekta agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskoj parceli broj 1572 KO Grahovo priključiti na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 1582 KO Grahovo, preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 1573/2 KO Grahovo, koji je priključen na nekategorisani put u opštoj upotrebi na k.p.1582 KO Grahovo, preko k.p. 1573/1 I 1572 KO Grahovo.

U projektu prikazati mjesto i način priključenja na nekategorisani put na katasarskoj parceli broj 1573/2 KO Grahovo.”

Dostavljena je saglasnost Vujačić Dušana iz Kotora broj OV 5924/2024 od 10.06.2024. godine ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom je saglasan da supruga Olivera Vujačić može nesmetano koristiti i po potrebi izvršiti rekonstrukciju ili izgraditi prilazni put preko katasarske parcele broj 1573/1 i 1573/2 KO Grahovo.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO PRO” doo Podgorica od 02.06.2024. godine, kojom izjavljuje da se planirani objekat nalazi na katastarskoj parceli 1572 KO Grahovo. Prilaz parceli i planiranom objektu obezbijeđen je preko javnog puta – parcele 1573/1 i 1573/2 koje su u vlasništvu investitora.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1572 KO Grahovo, nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcel PO-poljoprivredne površine– obradivo zemljište, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- 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.
- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Gabariti i izgled novih objekata moraju biti usklađeni sa karakteristikama tradicionalne gradnje.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500 m² do 800 m², a širina uličnog fronta 20 m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.

- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- *Minimalna udaljenost novog slobodno stojećeg objekata od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.*
- *Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve se određuje na min 5,0m od regulacije ulice;*
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- **Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:**
- **Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,**
- **Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,**
- **Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.**
- Najmanje rastojanje između stambenog objekta i objekata za smještaj stoke je 15 m.
- Najmanje rastojanje objekta za smještaj stoke od susjedne parcele, ako se ona graniči sa objektom iste namjene je 7,5 m.
- Najmanje rastojanje uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95 do 97 % od stambenog objekta je 4m, a od granice susjedne parcele 3m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 3328,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07, planirana površina pod objektima iznosi 227,50 m², (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 146,50 m² + postojeći objekat na k.p. 1572 KO Grahovo iznosi 81,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,07, planirana BRGP objekata iznosi 227,50 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 146,50 m² + BRGP postojećeg objekta na k.p. 1572 KO Grahovo iznosi 81,00 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vujačić Olivera iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 1572 KO Grahovo u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 151 od 11.11.2022. godine i mišljenje UP/Io 07-350-151/2-1 od 01.11.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-151 od 11.11.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Vujačić Oliveri iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje za građenje novog objekta – objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Bare, Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 1572 KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „MEDA“ DOO Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – bazen, za koji je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

NAPOMENA: Projektu 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
Vujačić Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Vujačić Olivera,
- 1 x „MEDA“ DOO P
- 1 x Sekretarijat za ur
- 1 x u spise predmeta.
- 1 x a/a