



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 173

Nikšić, 22.07.2024. 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 Bajović Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata agro turizma – četiri objekta, sa pratećim sadržajima, na lokaciji Granice, koju čine katastarske parcele broj 1074 i 1075 KO Granice, 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 **Bajović Marku iz Nikšića** **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agroturizma – četiri objekta, sa pratećim sadržajima na lokaciji Granice, koju čine katastarske parcele broj 1074 i 1075 KO Granice, 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 br. 07-350 – 300 od 28.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-173 od 16.07.2024. godine, investitor Bajović Marko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agroturizma – četiri objekta, sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 1074 i 1075 KO Granice u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 300 od 28.03.2024. 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 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 „I.ARHITEKT“ D.O.O. 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).

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata agroturizma – četiri objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1074, koju čini šuma po kulturi 5. klase, površine 2391,00 m²,
- kat. parcele 1075, koju čini pašnjak po kulturi livada 7. klase, površine 3810,00 m²

svojina Bajović Marka, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 198 KO Granice, potes Granice, od 14.05.2024. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-5083/2024. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena Izjava geodetske licencirane organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić, od juna 2024. godine, kojom izjavljuje da su predmetne parcele broj 1075, 1074 KO Granice povezane sa opštinskim putem – (na katastarskoj parceli broj 1171 KO Granice).

Katastarska parcela broj 1171 KO Granice upisana u LN 156 KO Granice u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-218 od 16.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novih objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na kat. parcelama 1074 i 1075 KO Granice, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1171 KO Granice, propisano je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na građenju novog – izgradnja objekata agro turizma sa pratećim sadržajima na katstarskoj parceli broj 1074 i 1075 KO Granice, se nalazi 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 1171 KO Granice.

Katastarska parcela broj 1171 KO Granice upisana je u LN 156 KO Granice, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na građenju novog – izgradnja objekta agro turizma sa pratećim sadržajima na katastarskim parcelama broj 1074 i 1075 KO Granice, priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 1171 KO Granice.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-79 od 03.04.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema.

Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcele broj 1074 i 1075 KO Granice nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO-poljoprivredno zemljište – obradive površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata je tri nadzemne etaže P+1+Pk;
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice – u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3.5 m;
- propisane minimalne udaljenosti mogu biti manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini 3 m.
- površina lokacije za gradnju 6201,00 m².

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.

- Maksimalni indeks zauzetosti 0.40 (maksimalno 250,00 m²);
- Maksimalna površina pod objektima 250,00 m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80 (maksimalno 500,00 m²);
- Maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²
- Maksimalna spratnost P+1+Pk

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 1074 i 1075 KO Granice na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 6201,00 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 u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03, (ostvarena - projektovana zauzetost 170,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,22, (ostvarena - projektovana BRGP 170,00 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bajović Marka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta agroturizma sa pratećim sadržajima na katastarskim parcelama broj 1074 i 1075 KO Granice u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 300 od 28.03.2024. 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.

Smjericama 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 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 na idejno rješenje investitoru Bajović Marku iz Nikšića, za izgradnju objekata agroturizma – četiri objekta, sa pratećim sadržajima na lokaciji Granice, koju čine katastarske parcele broj 1074 i 1075 KO Granice, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „I.ARHITEKT“ D.O.O.Podgorica iz Podgorice, 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“ 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 Bajović Marko, I
- 1 x „I.ARHITEKT“
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a