



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 89

Nikšić, 29.04.2024. 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 Dabović Aćima iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i rekonstrukciju pomoćnog objekta broj 4 sa prenamjenom u degustacionu salu, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu objekta broj 1 – porodične stambene zgrade, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Gornje Nudo, koju čini katastarska parcela broj 580 KO Nudo, 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 **Dabović Aćimu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije objekta rekonstrukcije porodične stambene zgrade, označenog kao broj zgrade 1, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i rekonstrukcije pomoćne zgrade označenog kao broj zgrade 4, sa prenamjenom u degustacionu salu, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Nudo, potes Gornje Nudo, koju čini katastarska parcela broj 580 KO Nudo, 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 – 296 od 28.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-89 od 17.04.2024. godine, investitor Dabović Aćim, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta porodične stambene zgrade, označenog kao broj zgrade 1, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i

rekonstrukcije pomoćne zgrade označenog kao broj zgrade 4, sa prenamjenom u degustacionu salu, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Gornje Nudo, koju čini katastarska parcela 580 KO Nudo, 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 – 296 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 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 objekta projektovano od strane preduzeća „RAKUSAM“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 rekonstrukcija porodične stambene zgrade - objekta broj 1 i rekonstrukcije pomoćne zgrade - objekta broj 4, u svrhu razvoja ruralnog turizma sastoji se od:

- katastarska parcela 580 koju čine: zemljište pod objektom broj 1- **porodična stambena zgrada površine 62,00 m²**; zemljište pod objektom porodična stambena zgrada broj 2 - porodična stambena zgrada površine 95,00 m²; zemljište pod objektom broj 3 - pomoćna zgrada površine 19,00 m², zemljište pod objektom broj 4 - **pomoćna zgrada površina 72,00 m²**; dvorište površine 500,00 m² i livada po kulturi 6. klase površine 4704,00 m²,

upisana je "A" listu nepokretnosti broj 111 KO Nudo – prepis, kao svojina Dabović Aćima u obimu prava 1/1, potes Gornje Nudo, bez zabilješke tereta i ograničenja za objekte broj 1 i 4. na kat. parceli broj 580 KO Nudo.

U „V“ listu nepokretnosti 111 KO Nudo, predmetni objekti – objekat broj 1 porodična stambena zgrada predmetna pomoćna zgrada broj 1, spratnosti PO + P (PD1 nestambeni prostor u podrumu površine 20,00 m² i PD2 stambeni prostor u prizemlju povešine 48,00 m²), objekat broj 4 - pomoćna zgrada, spratnosti prizemlje, površine 72,00 m²

Prilaz lokaciji je javni put.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele broj 559, koju čini šuma po kulturi 8. klase, površine 16392,00 m²;
- kat. parcele broj 581, koju čini neplodna zemljišta površine 383,00 m²;
- kat. parcele broj 582, koju vrt po kulturi 4. klase, površine 1554,00 m²;
- kat. parcele broj 583, koju vrt po kulturi 4. klase, površine 1284,00 m²;
- kat. parcele broj 584, koju čini šuma po kulturi 8. klase, površine 28746,00 m²;

upisane su u list nepokretnosti broj 111 KO Nudo – prepis, kao svojina Dabović Aćima u obimu prava 1/1, potes Gornje Nudo, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedene parcele.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-219 od 16.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji postojećih objekata objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i rekonstrukciju pomoćnog objekta broj 4 sa prenamjenom u degustacionu salu, sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskoj parceli broj 580 KO Nudo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 568 KO Nudo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećih objekata objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i rekonstrukciju pomoćnog objekta broj 4 sa prenamjenom u degustacionu salu, sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 580 KO Nudo, 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 568 KO Nudo.

Katastarska parcela broj 568 KO Nudo upisana je u LN 219 KO Nudo u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.”

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za – porodične stambene zgrade i rekonstrukciju pomoćnog objekta broj 4 sa prenamjenom u degustacionu salu, sa mogućnošću postavljanja solarnih panela, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 580 KO Nudo priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 568 KO Nudo”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 580 KO Nudo nalazi VI (šestoj) 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);

maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²

površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 5428,00 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.

Smjernice za građenje objekata u funkciji turizma

Mali hotel može biti i u ruralnom području intergisan u prirodno, izgrađeno i socijalno okruženje. Treba da omogući smještaj u zdravom prirodnom okruženju i da kroz raznovrsne aktivnosti kako turista tako i lokalne zajednice. Njegova izgradnja i funkcionisanje treba da je u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetske efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu.

Gostionice, vile, druge smještajne jedinice

Urbanistički parametri

- Optimalna površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja gostionice, vile, druge smještajne jedinice
- (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje) 800,00 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.50
- Maksimalna površina pod objektima 400,00 m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80
- Maksimalna bruto građevinska površina 600,00 m²

- Maksimalna spratnost P+1
Maksimalni broj smještajnih jedinica 5
Minimalno odstojanje od granice parcele 3

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana rekonstrukcije objekta broj 1 – porodične stambene zgrade, u okviru horizontalnog i vertikalnog gabarita, kao i izgradnja potkrovlja u objektu broj 1, okviru horizontalnog i vertikalnog gabarita postojećeg objekta - porodične stambene zgrade, i rekonstrukciju sa dogradnjom pomoćnog objekta, broj 4 sa prenamjenom u degustacionu salu, i dobijanjem galerijskog prostora u okviru postojećeg verikanog gabarita pomoćnog objekta – objekta broj 4, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

Rekonstruisan je objekat broj 1 - porodična stambena zgrada, odnosno izvedeno je potkrovlje stambenog objekta u postojećim gabaritima kako bi se napravila apartmanska jedinica za kratki boravak i izvršena je rekonstrukcija pomoćnog objekta broj 4 - postojeći devastirani objekat (prilog postojećeg stanja fotoelaborat – fotografije pomoćnog objekta)- u projektnom zadatku je navedeno da je to štala, i svrha nove namjene je degustaciona sala za vino i domaće proizvode, a objekti se nalaze na porodičnom gazdinstvu, što je inavedeno u tehničkom opisu – »Osnovna investitorova djelatnost je uzgoj vinove loze i proizvodnja vina i rakije«.

Površina kat. parcele 580 – 5452,00 m²,

površina postojećih objekata na parceli po LN 111 KO Nudo:

stambeni objekat 1 - ukupna bruto razvijena površina 124,00 m², spratnosti Su+P.

stambeni objekat 2 – ukupna bruto razvijena površina 190,00 m², spratnosti Su+P

pomoćni objekat 3 - ukupna bruto površina 19,00 m², spratnosti P

pomoćni objekat 4 - ukupna bruto površina 72,00 m², spratnosti P

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i rekonstrukcije sa dogradnjom pomoćne zgrade označenog kao broj zgrade 4, sa prenamjenom u degustacionu salu, rekonstrukcija objekta - porodične stambene zgrade, označenog kao broj zgrade 1, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i rekonstrukcije pomoćne zgrade označenog kao broj zgrade 4, sa prenamjenom u degustacionu salu, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,05, planirana površina pod objektima iznosi 288,25 m², (ostvarena - projektovana zauzetost rekonstrukcije stambenog i pomoćnog objekta broj 1 i 4. je 62,25m² + 112,25 m² + postojeći objekti 114,00 m²)

- indeks izgrađenosti - iznosi 0,09 planirana BRGP iznosi 494,31 m² (ostvarena - projektovana BRGP planirane rekonstrukcije stambenog i pomoćnog objekta broj 1 i 4 je 124,00 m² +167,62 m² + BRGP postojećih objekata 202,69 m²)
- spratnost - objekta broj 1 - porodična stambena zgrada za Su + P + Pk
- spratnost - objekta broj 4 - pomoćne zgrade - prizemlje i galerija planirana u okviru postojeće visine prizemlja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Dabović Aćima iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade, sa nadgradnjom potkrovlja u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita, označene kao broj zgrade 1, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i rekonstrukcije sa dogradnjom pomoćne zgrade označene kao broj zgrade 4, sa prenamjenom u degustacionu salu, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Nudo, potes Gornje Nudo, koju čini katastarska parcela broj 580 KO Nudo, 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 – 296 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.

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 funkciju, 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 Dabović Aćimu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodične stambene zgrade, sa nadgradnjom potkrovlja u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita, označene kao broj zgrade 1, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu objekta broj 1 – porodične stambene zgrade i rekonstrukcije sa dogradnjom pomoćne zgrade označene kao broj zgrade 4, sa prenamjenom u degustacionu salu, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Nudo, potes Gornje Nudo, koju čini katastarska parcela broj 580 KO Nudo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „RAKUSAM“ 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“ 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 Dabović Aćim, G

1 x „RAKUSAM“ d.o

5/5, Podgorica

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a