



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 162

Nikšić, 27.06.2024. 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 Drašković Veljka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (dva objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, objektom vešeraja, na lokaciji – potes Lopaj Luka, koju čine katastarske parcele broj 2222 i 2225 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Drašković Veljku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (dva objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, objektom vešeraja, na lokaciji – potes Lopaj Luka, koju čine katastarske parcele broj 2222 i 2225 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 - 88 od 25.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-162 od 24.06.2024. godine, investitor Drašković Veljko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (dva objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, objektom vešeraja, na lokaciji – potes Lopaj Luka, koju čine katastarske parcele broj 2222 i 2225 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-88 od 25.03.2024. 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 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 „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 izgradnja objekata agro turizma (dva objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, objektom vešeraja, sastoji se od:

- kat. parcele 2222, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 1. klase, površine 331,00 m²;
- kat. parcele 2225, koju čini prema načinu korišćenja njiva po kulturi 2. klase, površine 1991,00 m²,

upisane u list nepokretnosti broj KO Rastovac - prepis, potes Lopaj Luka, od 01.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-742/2024. godine, kao svojina Drašković Veljka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik susjednih katastarskih parcela

- kat. parcele 2223, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 1. klase, površine 852,00 m²;
- kat. parcele 2224, koju čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 2. klase, površine 611,00 m²;

upisane u list nepokretnosti broj KO Rastovac - prepis, potes Lopaj Luka, od 01.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-742/2024. godine, kao svojina Drašković Veljka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-70 od 01.04.2024. godine, navedeno je u tački 2.:

-poziciju objekta u odnosu na površinske vode, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu naselja i sl.

-poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da je priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja

-Način snabdijevanja vodom, način prikupljanaj otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda.

- Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije glavnog projekta revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-200 od 12.04.2024. godine, izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za izgradnju novog objekta - objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2222 i 2225 KO Rastovac, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na građenju novog objekata – objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2222 i 2225 KO Rastovac nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na aktastarskoj parceli broj 3412 KO Rastovac.

Lokacija za radove na građenju novog objekata – objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2222 i 2225 KO Rastovac, saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3412 KO Rastovac, preko k.p. 2218 KO Rastovac.

Katastarska parcela 2218 KO Rastovac upisana je u LN 388 KO Rastovac, u svojini Crne Gore, upravljanje JP Vodovod i kanalizacija, raspolaganje Opštine Nikšić u obimu prava 1/1, način korišćenja – pašnjak 2. klase.

Katastarska parcela broj 3412 KO Rastovac, upisana je u LN 963 KO Rastovac, 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 objekata – objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2222 i 2225 KO Rastovac, priključiti preko jednog priključka (preko katastarske parcele broj 2218 KO Rastovac) na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3412 KO Rastovac. U projektu prikazati mjesto i način priključka, tako da priključak treba projektovati uz katastarsku parcel broj 2226 KO Rastovac.”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NOVAMAX” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od 19.06.2024. godne, kojom se izjavljuje: “predmetni objekti (objekti agro turizma sa pratećim sadržajima) projektovani su na lokaciji koju čine kat. parcele 2222 i 2225, upisane u list nepokretnosti broj 212 kao vlasništvo Drašković Veljka, KO Rastovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

Lokacija koju sačinjavaju kat. parcele 2222 i 2225, priključuje se na nekategorisani put u opštoj upotrebi – kat. parcele 2222 i 2225, priključuje se na nekategorisani put u opštoj upotrebi – kat. parcela 3412 KO Rastovac, LN 963 u svojini Crne Gore, subjekt raspolaganja Opština Nikšić, preko katastarske parcele 2218 KO Rastovac, upisane kao pašnjak 2. klase u LN 388, kao svojina Crne Gore, upravljanje JP Vodovod i kanalizacija, raspolaganje Opštine Nikšić.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 2222 i 2225 KO Rastovac nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine je PO – poljoprivredne površine – obradivo zemljište sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati 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 se 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 2322,00 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.

Površina parcela 2222 i 2225 KO Rastovac, na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 2322,00 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 agro turizma (dva objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, objektom vešeraja, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,03, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 60,00 m²),
- indeks izgrađenosti - 0,04, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP objekata 1+2+3 = 91,60 m²)
- spratnost planirana tri objekta je: dva objekta agro turizma – P+Pk.
prateći objektat – vešeraj - P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Drašković Veljka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma (dva objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, objektom vešeraja, na lokaciji – potes Lopaj Luka, koju čine katastarske parcele broj 2222 i 2225 KO Rastovac, zahvatu Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-88 od 25.03.2024. 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 GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objektat 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 Drašković Veljku iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (dva objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, objektom vešeraja, na lokaciji – potes Lopaj Luka, koju čine katastarske parcele broj 2222 i 2225 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 Drašković Veljku,
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ DOO NIKŠIĆ, [redacted] ić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a