



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 140

Nikšić, 06.06.2024. 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 Zorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta – porodične stambene zgrade označenog kao broj zgrade 1, sa nadgradnjom za potrebe formiranja objekta agroturizma, a u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Stuba, koju čini katastarska parcela 233/1 KO Stuba, 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 **Drašković Zoranu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom za potrebe formiranja objekta agroturizma, a u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Stuba, koju čini katastarska parcela 233/1 KO Stuba, 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 – 167 od 28.02.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-140 od 27.05.2024. godine, investitor Drašković Zoran, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom za potrebe formiranja objekta agroturizma a u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Stuba koju čini katastarska parcela 233/1 KO Stuba, 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 – 167 od 28.02.2024. 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 „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 sa nadgradnjom, u svrhu razvoja ruralnog turizma sastoji se od:

- katastarska parcela 233/1 koju čine: zemljište pod objektom broj 1- porodična stambena zgrada površine 194,00 m²; zemljište pod objektom porodična stambena zgrada broj 2 - porodična stambena zgrada površine 31,00 m²; zemljište pod objektom broj 3 - zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu-površine 25,00 m²; dvorište površine 500,00 m² i pašnjak po kulturi 5. klase površine 4807,00 m²,

upisana je "A" listu nepokretnosti broj 233/1 KO Stuba – prepis, potes Stuba, od 08.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3607/2024. godine kao svojina Zorana Draškovića u obimu prava 1/1, potes Stuba, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U „V“ listu nepokretnosti 233/1 KO Stuba, predmetni objekat – objekat broj 1 porodična stambena zgrada 1, spratnosti Su + P (PD1 garaža kao dio zgrade u suterenu površine 33,00 m², PD2 stambeni prostor u prizemlju površine 147,00 m²)

Predmet rekonstrukcije je porodična stambena zgrada-objekat broj 1, gabaritne površine 194,00 m² na katastarskoj parceli 233/1 KO Stuba.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele broj 231, koju čini njiva po kulturi 6. klase, površine 107,00 m²;
- kat. parcele broj 232, koju čini livada po kulturi 6. klase površine 673,00 m²; ; dvorište površine 500,00 m² i pomoćna zgrada objekta broj 1, površine 24,00 m²;
- kat. parcele broj 235/3, koju livada po kulturi 6. klase površine 945,00 m²;

upisane su u list nepokretnosti broj 233/1 KO Stuba – prepis, potes Stuba, od 08.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3607/2024. godine kao svojina Zorana Draškovića u obimu prava 1/1, potes Stuba, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-131 od 19.03.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta objekta broj 1 sa nadgradnjom, za potrebe formiranja objekta agro turizma, a u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 233/1 KO Stuba, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 258 KO Krnjača navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta objekta broj 1 sa nadgradnjom, za potrebe formiranja objekta agro turizma, a u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 233/1 KO Stuba nalazi se 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 258 KO Krnjača.

Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta-objekta broj 1 sa nadgradnjom za potrebe formiranja objekta agro turizma, a u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 233/1 KO Stuba, saobraćajno je povezana sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 258 KO Krnjača preko katastarskih parcela broj 232/2, 232/1 i 234 KO Stuba.

Katastarska parcela broj 232/2 KO Stuba, upisana je u LN 44 KO Stuba, u svojini Drašković Zorana, u obimu prava 1/1.

Katastarska parcela broj 232/1 KO Stuba, upisana je u LN 13 KO Stuba, u svojini “Elektroprivreda Crne Gore” AD Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-livada 6. klase.

Katastarska parcela broj 234 KO Stuba, upisana je u LN 13 KO Stuba, u svojini “Elektroprivreda Crne Gore” AD Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 258 KO Krnjača, upisana je u LN 23 KO Krnjača, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.”

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta objekta broj 1 sa nadgradnjom, za potrebe formiranja objekta agro turizma, a u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 233/1 KO Stuba, priključiti preko katastarske parcele broj 232/2 KO Stuba, preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 232/1 KO Stuba.”

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-39 od 11.03.2024. godine, navedeno je.:

- položaj 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;

- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja 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 i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (“Sl.list Crne Gore”br. 056/19);

- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu. 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 233/1 KO Stuba nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: površina naselja van okvira GUR-a – ostalo rurarno područje, u okviru zone turistička područja/lokacija – turističko rekreacioni kompleks sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- maksimalni indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna spratnost objekata P+1 +Pk;
- minimalno rastojanje od pristupne saobraćajnice –u skladu sa rangom saobraćajnice
- najmanje rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3,5 m;
- u unutrašnjem dijelu placa mora se obezbijediti kolski prolaz u minimalnoj širini 3 m;
- 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
- 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, potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.
- površina lokacije na kojoj je predviđena rekonstrukcija porodične stambene zgrade - objekta broj 1 sa nadgradnjom je 5557,00 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 dijelovi 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 parcele broj 233/1 KO Stuba, na kojoj je predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom iznosi: 5557,00 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 rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom za potrebe formiranja objekta agroturizma a u svrhu razvoja ruralnog turizma – spratnosti Su+Pr+1, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,047, planirana površina pod objektima iznosi 266,36 m², (ostvorena - projektovana zauzetost rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 je 210,36 m² + postojeći objekti, broj 2. površine 31,00 m² i objekat br. 3 površine 25,00 m², ukupno 66,00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,097 planirana BRGP iznosi 539,88 m² (ostvorena - projektovana BRGP planirane rekonstrukcije objekta broj 1 je 483,88 m² + BRGP postojećih objekata 66,00 m²)
- spratnost - objekta broj 1 - Su + P + 1.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana **nadgradnja sprata, nad postojećim objektom**, 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.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Drašković Zorana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom za potrebe formiranja objekta agroturizma a u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Stuba koju čini katastarska parcela 233/1 KO Stuba, 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 – 167 od 28.02.2024. 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 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 investitoru Drašković Zoranu iz Nikšića na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta broj 1 sa nadgradnjom za potrebe formiranja objekta agroturizma a u svrhu razvoja ruralnog turizma na lokaciji Stuba koju čini katastarska parcela 233/1 KO Stuba, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ D.O.O. 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“ 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).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Drašković Zoran, (
- 1 x „KOV ATELJE“ D
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

