



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 113

Nikšić, 07.05.2024. 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 Eraković Vlatka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Rastovac potes Dubrava, koju čini kat. parcela broj 717/1 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), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Eraković Vlatku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Rastovac potes Dubrava, koju čini katastarska parcela broj 717/1 KO Rastovac u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada 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 – 449 od 24.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-113 od 30.04.2024. godine, investitor Eraković Vlatko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Rastovac potes Dubrava, koju čini katastarska parcela broj 717/1 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 – 449 od 24.04.2024. 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 „ARHIMEX“ D.O.O. Rožaje iz Rožaja, 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).

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata agro turizma (tri objekta) za smještaj, u svrhu razvoja ruralnog turizma čini:

- katastarska parcela 717/1, koju čini livada po kulturi površine 7182,00 m², upisana je u LN 856 KO Rastovac – prepis, potes Dubrava, od 01.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2069/2024. godine, kao svojina Eraković Vlatka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-320 od 29.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novih objekata agro turizma sa pratećim objektima i uređenjem terena, na kat. parceli broj 717/1 KO Rastovac, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 3401 KO Rastovac, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za građenje novog objekta - objekata agro turizma sa pratećim objektima i uređenjem terena, na kat. parceli broj 717/1 KO Rastovac, 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 3401 KO Rastovac.

Katastarska parcela broj 3401 KO Rastovac upisana je u LN 963 KO Rastovac, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi”.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za građenje novog objekta-- objekata agro turizma sa pratećim objektima i uređenjem terena, na kat. parceli broj 717/1 KO Rastovac, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 3401 KO Rastovac.

Dostavljena Izjava geodetske licencirane organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić od marta 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna parcela 717/1 KO Rastovac čini lokaciju za izgradnju objekta.

Prilaz lokaciji je dozvoljen sa pravom službenosti prolaza u najširem obimu u korist parcela broj 3401 KO Rastovac, vlasništvo Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić 1/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcela broj 717/1 KO Rastovac nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje malih gustina, 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 7182,00 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 parcele 717/1 KO Rastovac, na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 7182,00 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 (tri objekta) sa uređenjem terena, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,02, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 189,30 m².)
- indeks izgrađenosti - 0,02, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata iznosi 189,30 m²)
- spratnost planirana tri objekta je P.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-127 od 29.04.2024. godine, navedeno je u tački 2.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Eraković Vlatka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Rastovac potes Dubrava, koju čini katastarska parcela broj 717/1 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15) a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 449 od 24.04.2024. 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 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 Eraković Vlatku iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Rastovac potes Dubrava, koju čini katastarska parcela broj 717/1 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 „ARHIMEX“ DOO Rožaje iz Rožaja, 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 Eraković Vlatko.
- 1 x „ARHIMEX“ d.o
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a