



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 70/2

Nikšić, 22.04.2024. 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 Jovanović Teodore iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji koju čine katastarska parcela broj 789,785,786 KO Liverovići u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Jovanović Teodori iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Crnilo, koju čine katastarske parcele broj 789,785,786 KO Liverovići, 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 – 334 od 02.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-70 od 04.04.2024. godine, investitor Jovanović Teodora iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Crnilo, koju čine katastarske parcele broj 789,785,786 KO Liverovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 334 od 02.04.2024. 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 preduzeća „CONT-ING“ 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).

Kat. parcele broj 789,785,786 KO Liverovići, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata agro turizma (četiri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma čine:

- katastarska parcela 789 koju čini po kulturi livada 3. klase površine 2142,00 m²;
- katastarska parcela 785 koju čini po kulturi njiva 3. klase površine 774,00 m²;
- katastarska parcela 786 koju čini po kulturi livada 3. klase, površine 980,00 m²,

upisane su u posjedovni list 337 KO Liverovići - prepis, potes Crnilo, od 02.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3334/2024. godine, u posjedništvu Jovanović Rajka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja i nalaze se na lokaciji Liverovići potes Crnilo.

Investitor je vlasnik i:

- kat. parcele broj 761, koju čini šuma po kulturi 6. klase površine 38104,00 m²;
- kat. parcele broj 782, koju čini pašnjak po kulturi 4. klase površine 643,00 m²;
- kat. parcele broj 783, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 190,00 m²; livada po kulturi 3. klase, površine 705,00 m²; sa upisanim pomoćnim objektom, površine u osnovi 220,00 m²,
- kat. parcele broj 784, koju čini dvorište površine 500,00 m²; livada po kulturi 3 klase, površine 223,00 m²; poslovni objekat površine u osnovi 81,00 m² i kuća i zgrada površine 96,00 m²;
- kat. parcele broj 787, koju čini pašnjak po kulturi 5. klase površine 442,00 m²;
- kat. parcele broj 788, koju čini pašnjak po kulturi 5. klase površine 603,00 m²

upisane su u posjedovni list 337 KO Liverovići - prepis, potes Crnilo, od 02.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3334/2024. godine, u posjedništvu Jovanović

Rajka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja i nalaze se na lokaciji Liverovići potes Crnilo.

Dostavljena je Saglasnost broj OV 2585/2024 od 22.03.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše kojom je Jovanović Rajko saglasan da Teodora Jovanović može koristiti cjelokupnu nepokretnu imovinu upisanu u PL nepokretnosti broj 337 KO Liverovići čiji je on vlasnik u obimu prava 1/1. Saglasnost je data na period od 15 godina.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-226 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 i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parceli 789 KO Liverovići, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na kat. parceli broj 2365 KO Liverovići, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parceli broj 789 KO Liverovići, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2365 KO Liverovići.

Lokacija na radove na izgradnji novih objekata – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parceli broj 789 KO Liverovići, saobraćajno je povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli na kat. parceli broj 2365 KO Liverovići.

Katastarska parcela broj 2365 KO Liverovići upisana je u PL 63 KO Liverovići, svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put IV reda.”

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokaciju za radove na na izgradnji novih objekata objekta – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parceli broj 789 KO Liverovići, priključiti preko jednog priključka preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 2365 KO Liverovići”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-ZENIT” D.O.O. Podgorica iz Podgorice od 25.03.2024. godine, kojom potvrđuje da je predmetnoj lokaciji obezbeđen prilaz sa postojećeg lokalnog puta označen kao k.p. 2365 KO Liverovići, Opština Nikšić koja je u vlasništvu države Crne Gore, u obimu prava 1/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 789,785,786 KO Liverovići, nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je PO-poljoprivredne površine – obradivo zemljište, sa smjernicama:

- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta je tri nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,3, (u skladu sa koeficijentima);

- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6, (u skladu sa koeficijentima);
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije za gradnju 3896,00 m².

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

- 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;
- Najmanje rastojanje novog slobnostojećeg objekta u unutrašnjem dijelu placu mora obezbijediti kolski prolaz u minimalnoj širini 3 m;

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5 m.

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 placu 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (četiri objekta) i 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 - iznosi 0,04, planirana površina pod objektima iznosi 171,20 m², (ostvorena - projektovana zauzetost planiranih objekata 171,20 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,09 planirana BRGP iznosi 342,40 m² (ostvorena - projektovana BRGP planiranih objekata 342,40 m²)
- spratnost je P+Pk, namjene smještajni objekti.

Prilikom obračuna osnovnih urbanističkih parametara koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti, projektant je uzeo za koeficijente indekse koji iznose Kz - 0.40 (maksimalno 250,00 m²), odnosno Ki - 0,80 (maksimalno 500,00 m²), zbog površine lokacije predviđene za izgradnju planiranih objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (četiri objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, a koja iznosi 3896,00 m², tako da su svi parametri ispoštovani.

Planirani prateći pomoćni objekti u svrhu izgradnje objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (četiri objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma su pripadajući bazeni.

Navedeni objekti spadaju u pomoćne objekte na osnovu Odluke o postavljanju odnosno gradnji i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20) i to u tip 5 pomoćnih objekata.

• Pomoćni objekat – tipa 5 pomoćni objekti uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i sl.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jovanović Theodore iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Crnilo, koju čine katastarske parcele broj 789,785,786 KO Liverovići, 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/lo 07-350 – 334 od 02.04.2024. 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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

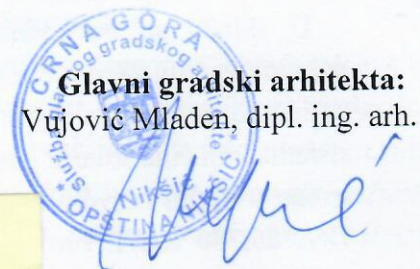
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Jovanović Teodori iz Nikšića, za izgradnju objekata agro turizma (četiri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Crnilo, koju čine katastarske parcele broj 789,785,786 KO Liverovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćne objekte – četiri pripadajuća bazena, za koje je potrebno izvaditi posebno urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 Jovanović Teodora,
- 1 x „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a