



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 21

Nikšić, 08.02.2024. 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 Kosović Rada i Kosović Igora iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (šest objekata) na lokaciji Donja Čeranića Gora, koju čine katastarske parcele broj 2957/1 i 2963 KO Čeranića Gora, 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 **Kosović Radu i Kosović Igoru daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (šest objekata) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma projektovanog na lokaciji Donja Čeranića Gora, koju čine katastarske parcele broj 2957/1 i 2963 KO Čeranića Gora, 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 – 553/1 od 31.07.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-21 od 05.02.2024. godine, investitori Kosović Rade i Kosović Igor, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma - šest objekata, na lokaciji potes Donja Čeranića Gora, koju čine katastarske parcele broj 2957/1 i 2963 KO Čeranića Gora, 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 – 553/1 od 31.07.2024. 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, kjoji 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 „STUDIO VIRTO“ 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 izgradnja objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 2957/1, koju čini zemljište pod objektom porodične stambene zgrade površine 33,00 m², dvorište površine 500,00 m² i pašnjak po kulturi 5. klase površine 16711,00 m²
 - kat. parcele 2963, koju čini po kulturi livada 6. klase površine 9610,00 m²
- upisana u list nepokretnosti broj 365 KO Čeranića Gora - prepis, potes Kličevo, Donja Čeranića Gora kao svojina Kosović Rada u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Kosović Rada, broj OV 12069/2023 od 12.12.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom daje saglasnost da njegov sin Kosović Igor može koristiti nepokretnu imovinu upisanu u Listu nepokretnosti broj 365 KO Čeranića Gora. Saglasnost je data na period od 15 godina, a u svrhu ostvarivanja prava kod Ministarstva poljoprivrede šumarstva I vodoprivrede Crne Gore, kao i za apliciranje kredita i sredstvava vezano za IPARD program.

U saobraćajno tehničkim uslovima za priključenje lokacije broj 09-340-432 od 09.08.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za građenje novog objekta-agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 2957/1 KO Čeranića Gora 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 5933/3 KO Čeranića Gora.

Katastarska parcela broj 5933/3 KO Čeranića Gora upisana je u LN 592 KO Čeranića Gora u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja –nekategorisani putevi”.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za građenje novog objekta-agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 2957/1 KO Čeranića Gora, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 5933/3 KO Čeranića Gora.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2957/1 i 2963 KO Čeranića Gora, nalazi zoni sa predviđena namjena površina: PO-drugo poljoprivredno zemljište-usitnjene parcele, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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; maksimalni indeks zauzetosti 0,30, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,60, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna spratnost objekata P+1 ili P+Pk;
- građevinska linija novih objekata treba da je minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- maksimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- najmanje rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- 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.

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

površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 26854,00 m²;

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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma (šest objekata) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - planirana površina pod objektima iznosi 247,19 m², (ostvorena - projektovana zauzetost planiranih objekata 214,19 m² + postojeći objekat 33,00 m²)
- indeks izgrađenosti - planirana BRGP iznosi 307,19 m² (ostvorena - projektovana BRGP planiranih objekata 284,19 m² + BRGP postojeći objekat 33,00 m²)
- spratnost je P za zajednički objekat i P+Pk za 5. tipskih objekata.

Funkcionalno objekti su podjeljeni u dvije cjeline: tipski objekti za smještaj i jedan zajednički objekat u funkciji spremanja i služenja hrane, kao i zajedničkog okupljanja.

Tipski objekat sadrži sledeće etaže: prizemlje i potkrovlje u vidu galerije.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kosović Rada i Kosović Igora iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata agro turizma (šest objekata) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na lokaciji Donja Čeranića Gora, koju čine katastarske parcele broj 2957/1 i 2963 KO Čeranića Gora, 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 – 553/1 od 31.07.2023. 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.

Smjericama 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 investitorima Kosović Radu i Kosović Igoru iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (šest objekata) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na lokaciji Donja Čeranića Gora, koju čine katastarske parcele broj 2957/1 i 2963 KO Čeranića Gora, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO VIRTO“ 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), 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).



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

DOSTAVLJENO

- 1 x Kosović Radu,
- 1 x Kosović Igoru,
- 1 x „STUDIO VIRTO“ D.O.O. Nikšić, Gojka Garčevića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a