



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 9/2

Nikšić, 12.02.2024. 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 Lješković Dražena iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećih objekata označenih kao pomoćna zgrada broj 1 i kao pomoćna zgrada broj 2, u svrhu agro turizma, na lokaciji potes Podkupić, koju čine katastarske parcele 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, 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 **Lješković Draženu iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukciju postojećih objekata označenih kao pomoćna zgrada broj 1 i kao pomoćna zgrada broj 2, u svrhu agro turizma, na lokaciji potes Podkupić, koju čine katastarske parcele 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, 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 – 14/1 od 05.12.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-9 od 19.01.2024. godine, investitor Lješković Dražen iz Podgorice, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukciju postojećih objekata označenih kao pomoćna zgrada broj 1 i kao pomoćna zgrada broj 2, u svrhu agro turizma, na lokaciji potes Podkupić, koju čine katastarske parcele 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, 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 – 14/1 od 05.12.2023. 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 "ALL-ING" D.O.O. Kotor iz Kotora, 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 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija postojećih objekata broj 1 i 2, u svrhu agro turizma sastoji se od:

- kat. parcele 2266/1, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase, površine 597,00 m²,
- kat. parcele 2267/1, koju čini pomoćna zgrada označena kao zgrada broj 1, gabaritne površine u osnovi 34,00 m², pomoćna zgrada označena kao zgrada broj 2, gabaritne površine u osnovi 33,00 m² svojina Lješković Dražena, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 368 KO Bogetići, od 17.11.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-12082/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije broj broj 09-340-71 od 17.02.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove za rekonstrukciju postojećih objekata broj 1 i 2, na kat. parcelama broj 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi N-26 Crkveno Brdo - Podkupić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove za rekonstrukciju postojećih objekata broj 1 i 2, na kat. parcelama broj 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, priključiti preko putnog zemljišta pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi N-26 Crkveno Brdo - Podkupić.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEOENGINEERING" DOO Podgorica iz Podgorice od 15.11.2023. godine, kojom se utvrđuje da se planirani objekat (objekat za svrhu agro turizma), investitora Lješković Dražena nalazi na katastarskim parcelama 2267/1 i 2266/1 KO Bogetići (Opština Nikšić). Predmetne katastarske parcele su iz lista nepokretnosti broj. LN-368.

Nakon uvida u projektovano stanje (koje je dostavio Projektant) i preklopom geodetske podloge sa projektovanim objektima, konstatuje se da se projektovani tj. planirani objekati nalazi na lokaciji koju čine gore navedene kat.parcele.

Lokaciji/projektovanom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa javne saobraćajnice (KP 2005 – LN 328 - vl: Crna Gora – Subj. Rasp. Opština Nikšić).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, nalaze V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: Poljoprivredne površine-obradivo zemljište (PO), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1+Pk (max.),
- 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,
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je optimalno 500,00 m²
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 3 m.,
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju 664,00 m².

Objekti agro turizma u okviru seoskog razvoja turizma se mogu graditi uz objekte stanovanje i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao pojedinačni objekti, ili kao posebni dijelovi objekata za stanovanje.

Objekti mogu biti namijenjeni za prijem gostiju ili dopunsku ponudu u ruralnom turizmu (noćenje doručak, konoba, prodaja lokalnih poljoprivrednih proizvoda).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija postojećih objekata broj 1 i 2, u svrhu agro turizma u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,10, (ostvorena - projektovana zauzetost 67,60 m²)
- indeks izgrađenosti 0,18, (ostvorena - projektovana BRGP 121,60 m²)
- spratnost je P +1.

Rekonstrukcija je predviđena u postojećim gabaritima.

U tehničkom opisu - Postojeće stanje i opšti princip rekonstrukcije, navedeno je:

U prizemlju se nalazi spavaća zona, sa dvije spavaće sobe i kupatilom. Na spratu, koji ima prilaz sa ulice preko platoa – terase organizovana je ulazna partija sa toaletom i stepeništem u sredini. Sa lijeve strane je organizovana trpezarija sa kuhinjom a sa desne dnevna soba, prostori koju su međusobno povezani kružnom vezom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana rekonstrukcija postojećih objekata, 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 Lješković Dražena iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukciju postojećih objekata označenih kao pomoćna zgrada broj 1 i kao pomoćna zgrada broj 2, u svrhu agro turizma, na lokaciji potes Podkupić, koju čine katastarske parcele 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, 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 - 694 od 12.09.2022. 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 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.

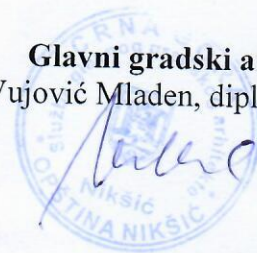
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Lješković Draženu iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukciju postojećih objekata označenih kao pomoćna zgrada broj 1 i kao pomoćna zgrada broj 2, u svrhu agro turizma, na lokaciji potes Podkupić, koju čine katastarske parcele 2266/1 i 2267/1 KO Bogetići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća "ALL-ING" D.O.O. Kotor iz Kotora, 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“ 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).

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



DOSTAVLJENO:

1 x Lješević Dražen, Murtezira Karađuzovića 37/A, Podgorica

1 x "ALL-ING" D.O.O. Kotor, Daošine bb, Dobrota, Kotor

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a