



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-123

Nikšić, 16.05.2024. 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 Mina Lješковиć iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (šest objekata), turistički tipski objekti – spratnosti Pr+Pk i sanitarni objekat P, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih., na katastarskoj parceli broj 246 i 247 KO Krnjača u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Mina Lješковиć iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (šest objekata), tipski turistički objekat – spratnosti Pr+Pk i sanitarni objekat spratnosti P, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Crnodoli, KO Krnjača, koju čine katastarske parcele broj 246 i 247, KO Krnjača, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić – Generalna urbanistička razrada (“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 – 134 od 26.02.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 07-350 – 134 od 26.02.2024. godine, investitor Mina Lješковиć iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (turistički tipski objekti) – spratnosti Pr+Pk i sanitarni objekat spratnosti P i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih., na lokaciji potes Crnodoli, KO Krnjača, koju čine katastarske parcele broj 246 I 247, KO Krnjača u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić-Generlna urbanistička razrada (“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 – 134 od 26.02.2024. 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 gore navedeni 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 objekata projektovano od strane preduzeća „Lisina“ DOO 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 namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (turistički tipski objekat) – spratnosti Pr+Pk i sanitarni objekat spratnosti P i sa mogućnošću postavljanja solarnih panela na krovovima predmetnih objekata, u svrhu razvoja ruralnog turizma čini:

- katastarska parcela broj 246 koju čini po kulturi šuma 6. klase, površine 10664,00 m²
- katastarska parcela broj 247 koju čini po kulturi krš, kamenjar, površine 1748,00 m²;

upisane u LN 95 KO Krnjača - prepis, potes Crnodoli od 13.02.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1216/2024 kao svojina Mina Lješković u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Lokaciju čini jednu cjelinu.

Prilaz parceli je javni put - nekategorisani put za mješoviti saobraćaj vozila.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-113 od 06.03.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za priključenje lokacije za radove na izgradnji novih objekata – objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 246 I 247, KO Krnjača, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 420 KO Krnjača navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata – objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 246 I 247 KO Krnjača, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 420 KO Krnjača.

Katastarska parcela broj 420 KO Krnjača upisana je u LN 23 KO Krnjača, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi”.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za radove na izgradnji novih objekata – objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskoj parceli broj 246 I 247 KO Krnjača, priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 420 KO Krnjača.”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, maj. 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna parcela: k.p. 246 I 247 KO Krnjača čini lokaciju za izgradnju (površine 12412,00 m²).

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko k.p. 420 KO Krnjača (svojina Crne Gore-LN 23 po načinu korišćenja – nekategorisani put za mješoviti saobraćaj vozila)

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-30 od 01.03.2024. 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);

- 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 katastarska parcela broj 246 i 247 KO Krnjača nalazi u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: ostale prirodne površine garing, krš, kamenjar, u okviru zone turističkog područja/lokacija-rekreacioni kompleks, sa defisanim 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;
- 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 3,5 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,
 - stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata
 - stambeni objekti se mogu graditi kao slobodno stojeći objekti ili kao dvojni objekti
 - površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 12412,00 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.

- 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);
- maksimalan bruto građevinska površina 500,00 m².
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 12412,00 m² ;
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

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 parcela broj 246 i 247 KO Krnjača, na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 12412,00 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 namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (vikendica) – spratnosti Pr+Pk sa pratećim sadržajima i sa postavljanjem solarnih panela na krovovima predmetnih objekata, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,035, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 438,20 m²),
- indeks izgrađenosti - 0,023, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata iznosi 294,80 m²)
- spratnost planirana šest objekata je P+Pk i sanitarni objekat P.

Urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-134 od 26.02.2024. godine – tačka 16 Mogućnost faznog građenja je navedeno – »Fazna mogućnost građenja je dozvoljena«.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu – etapnost gradnje je navedeno: Objekti su planirani da se izgrade dva turistička tipska objekta P+Pk i sanitarni objekat P u prvoj fazi, tj. planirana je fazna gradnja, jer svaki objekat predstavlja zasebnu funkcionalnu cjelinu (7 objekata, 3 faze gradnje), što je i prikazano u grafičkom prilogu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mina Lješević iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (turistički tipski objekti) – spratnosti Pr+Pk i sanitarni objekat P i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 246 i 247 KO Krnjača, 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 07-350-134 od 26.02.2024. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-113 od 06.03.2024. 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.

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, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i forma objekta sa karakteristikama lokalne arhitekture.

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 Mini Lješković iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (turistički tipski objekti) – spratnosti Pr+Pk i sanitarni objekat spratnosti P sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Crnodoli, KO Krnjača, koju čini katastarska parcela broj 246 i 247 KO Krnjača, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „Lisina“ 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“ 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).



DOSTAVLJENO:

- 1 Mina Lješković, J
- 1 x "LISINA" D.O.
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a