



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 118

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 Marojević Aleksandra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta na lokaciji potes Pod Krš, koju čine katastarske parcele broj 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo, u svrhu razvoja ruralnog turizma - seoskog turizma na seoskom domaćinstvo „Morakovo“, 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 Marojević Aleksandru iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta seoskog turizma – seosko domaćinstvo „Morakovo“ – rekonstrukcije sa dogradnjom i nadgradnjom, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Morakovo, potes Pod Krš, koju čine katastarske parcele broj 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo, 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 – 493/1 od 12.08.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io 07-350 – 118 od 08.05.2024. godine, investitor Marojević Aleksandar, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekata seoskog turizma – seosko domaćinstvo „Morakovo“, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Pod Krš, koju čine katastarske parcele 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo, 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 – 493/1 od 12.08.2021. godine.

Investitor Marojević Aleksandar iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: UP/Io 07-350 – 118 od 08.05.2024. godine, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta, u svrhu razvoja agro turizma, i u dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje UP/Io broj: 20-361-178/1 od 29.10.2021. godine, jer nije predviđena izgradnja novog objekta agro turizma kao ni pratećih objekata u svrhu razvoja agro turizma.

Kroz dostavljeno idejno rješenja predviđa se rekonstrukcija centralnog objekta u svrhu seoskog turizma na lokaciji katastarske parcele broj 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

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 „PROJEKTANTSKI STUDIO – SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 rekonstrukcija objekata seoskog turizma – seoskog domaćinstva „Morakovo“, u svrhu razvoja ruralnog turizma sastoji se od:

- katastarske parcele 1918 koju čine: dvorište površine 500,00 m²; voćnjak 4. klase površine 182,00 m²; kuća i zgrada površine 131,00 m²,
- katastarske parcele 1919 koju čine: voćnjak 3. klase površine 1553,00 m² i voćnjak 4. klase površine površine 1502,00 m²
- katastarske parcele 1920 koju čine: njiva 4. klase površine 893,00 m²

upisane u posjedovni list broj 328 KO Morakovo – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-9107/2021. godine, kao posjedništvo Marojević Aleksandra u obimu prava 1/1, potes Pod Krš, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-337/1 od 29.09.2021. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na promjeni stanja u prostoru - rekonstrukcija postojećeg objekta i građenje novih objekata – objekata agroturizma na kat.parcelama br. 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo, na opštinski put -lokalni put L-1 Rubeža – Miolje polje - Morakovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za rekonstrukciju postojećeg objekta i građenje novih objekata – objekata agroturizma na kat.parcelama br. 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored nekategorisanog puta – broj 1879 KO Morakovo koji je preko nekategorisanog puta broj 1934 KO Morakovo već priključen na lokalni put L-1 Rubeža – Miolje polje- Morakovo. ”

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za rekonstrukciju postojećeg objekta i građenje novih objekata – objekata agroturizma na kat.parcelama br. 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo investitora Marojević Aleksandra iz Nikšića priključiti na lokalni put L-1 Rubeža – Miolje polje- Morakovo preko postojećeg priključka, a preko nekategorisanog puta 1879 KO Morakovo i nekategorisanog puta 1934 KO Morakovo koji je u suvlsništvu investitora, sopstvenika – suposjednika Marojević (Nikole) Aleksandra.

U projektu prikazati mjesto i način priključka na kat.parcele br. 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo. ”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: ruralna područja sa centrima ruralnih naselja i turističko rekreacioni kompleks sa definisanim 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 4761,00 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.

rekonstrukcije objekata seoskog turizma – seosko domaćinstvo „Morakovo“

Centralni objekat je spratnosti P+1+Tavan. Na nivou prizemlja je organizovana konoba, sa pratećim sadržajima kuhinja, magacin, sanitarije. Prvi sprat i tavan su predviđeni za smještajne jedinice kojih ima 2 ukupnog kapaciteta 8 turista. Krov na objektu je dvovodni sa završnim krovnim povkivačem od aluminijumskih sendvič panela.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana rekonstrukcije centralni objekt uvećenog kao kuća i zgrada površine 131,00 m², u okviru horizontalnog i vertikalnog gabarita sa dogradnjom i nadgradnjom, kao i izgradnja sprata i tavana u objektu broj 1, okviru horizontalnog i vertikalnog gabarita postojećeg objekta sa dogradnjom i nadgradnjom P+1+T, 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.

Rekonstruisan je objekat broj 1 - porodična stambena zgrada, odnosno izveden je sprat i tavan stambenog objekta u postojećim gabaritima sa dogradnjom i nadgradnjom, kako bi se napravio centralni objekat za potrebe seoskog domaćinstva - u tehničkom opisu je navedeno da je to centralni objekat, i svrha nove namjene je organizovana konoba sa pratećim sadržajima u prizemlju, a na spratu i tavanu su predviđene smještajne jedinice.

Površina kat. parcele 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo – 4761,00 m²,
površina postojećih objekata na parceli po posjedovnom listu 328 KO Morakovo:

stambeni objekat 1 – kuća i zgrada ukupne površine 131,00 m².

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu *Lokacija je navedeno da se na lokaciji nalaze dva izgrađena objekta, od kojih se jedan zadržava u izvornom obliku, dok se drugi rekonstruiše za potrebe seoskog domaćinstva.*

Predviđa se rekonstrukciju centralnog objekta u svrhu seoskog turizma na lokaciji katastarske parcele broj 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo, u zahvatu Opštine Nikšić.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija objekata seoskog turizma – seosko domaćinstvo „Morakovo“, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,04, planirana površina pod objektima iznosi 203,20 m², (ostvarena - projektovana zauzetost rekonstrukcije objekta seoskog turizma – seosko domaćinstvo je 150,20 m² i postojećeg objekta 53,00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,07 planirana BRGP iznosi 319,60 m² (ostvarena - projektovana BRGP planirane rekonstrukcije objekta seoskog turizma – seosko domaćinstvo je 266,60 m²+ BRGP postojećeg objekata 53,00 m²)
- spratnost - objekta broj 1 - porodične stambene zgrade je P+1+T
- spratnost - objekta broj 1 - porodične stambene zgrade je P.- nije predmet rekonstrukcije.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Marojević Aleksandra iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta seoskog turizma – seosko domaćinstvo „Morakovo“, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Morakovo, potes Pod Krš, koju čine katastarske parcele broj 1918, 1919 i 1920 KO Morakovo, 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 – 493/1 od 12.08.2021. 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, 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Marojević Aleksandru iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta sa dogradnjom i nadgradnjom, seoskog turizma – seosko domaćinstvo „Morakovo“, a sve u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Morakovo, potes Pod Krš, koju čine katastarske parcele broj 1918, 1919, 1920 KO Morakovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog

plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „PROJEKTANTSKI STUDIO – SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361-118 od 08.05.2024. godine, se zamjenjuju Rješenje UP/Io broj: 20-361-178/1 od 29.10.2021. godine.

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 Marojević Aleksandar,
- 1 x „PROJEKTANTSKI STUDIO – SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica, Cetinjski put 36, Podgorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a