



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/IO broj: 20-361-38

Nikšić, 29.02.2024. 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 Mijatović Radoja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (četiri objekta) na lokaciji Dugačka Kruška, koju čini katastarska parcela broj 135 KO Bršno II, 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 **Mijatović Radoju daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (četiri objekta) na lokaciji Dugačka Kruška, koju čini katastarska parcela broj 135 KO Bršno II, 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 – 697 od 30.09.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/IO broj: 20-361-38 od 20.02.2024. godine, investitor Mijatović Radoje, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma - četiri objekta, na lokaciji potes Dugačka Kruška, koju čini katastarska parcela broj 135 KO Bršno II, 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 – 697 od 30.09.2022. 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 „INGPOINT“ 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 - četiri objekta, sastoji se od:

- kat. parcele 135, koju čini zemljište pod pašnjak po kulturi livada 6. klase površine 2267,00 m², upisana u list nepokretnosti broj 43 KO Bršno II, od 19.02.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1476/2024. godine, potes kao Dugačka Kruška, kao susvojina Mijatović Radoja i Mijatović Rajka, u obimu prava od po 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Mijatović Rajka, broj OV 6874/2021 od 01.09.2021. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom daje saglasnost da njegov brat Mijatović Radoje može nesmetano koristiti cjelokupnu nepokretnu imovinu upisanu u Listu nepokretnosti broj 43 KO Bršno II, čiji su suvlasnici u obimu prava od po 1/2. Saglasnost je data na period od 10 godina, a u svrhu registracije poljoprivrednog gazdinstvu i ostvarivanja ostvarivanja prava kod Ministarstva poljoprivrede šumarstva i vodoprivrede Crne Gore.

U saobraćajno tehničkim uslovima za priključenje lokacije za izradu tehničke dokumentacije broj 09-340-44 od 06.02.2024. 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 135 KO Bršno II 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 68 KO Bršno II.

Katastarska parcela broj 68 KO Bršno II upisana je u LN 171 KO Bršno II 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 u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 135 KO Bršno II, priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 68 KO Bršno II.”

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića od 08.06.2024. godine, da su an priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko kat. parcele 68, a vlasnik odnosno naosilac prava je Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić. Način korišćenja parcele je nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 135 KO Bršno II, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni sa predviđenom namjenom površina: PO-drugo poljoprivredno zemljište-drugo poljoprivredno zemljište (usitnjene parcele) i šumske površine, sa defisanim 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;

- 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 obezbjeđiti kolski prolaz u minimalnoj širini od 3 m.,
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju 2267,00 m².

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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma – četiri objekta, u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,07, (ostvarena - projektovana zauzetost po jednoj jedinici - objektu iznosi 37,51 m², a ostvarena - projektovana zauzetost za četiri objekta iznosi 150,04 m²)
- indeks izgrađenosti 0,12, (ostvarena - projektovana BRGP po objektu iznosi 66,76 m², a za četiri objekta ostvarena - projektovana BRGP 267,04 m²)
- spratnost je P+Pk.

Funkcionalno objekti su planirani kao: tipski objekti za smještaj. Tipski objekat sadrži sledeće etaže: prizemlje i potkrovlje. Na prizemlju pored ima dnevnu zonu koju čine: kuhinja, trpezarija, vertikalna komunikacija i toalet. U potkrovlju je planirana noćna zona, tj. spavaća soba. Prostorije su osvijetljenje, što im obezbjedjuje još bolji pogled na okruženje.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijatović Radoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata agro turizma (četiri objekta) u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na lokaciji potes Dugačka Kruška, koju čini katastarska parcela broj 135 KO Bršno II, 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 – – 697 od 30.09.2022. 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 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 funkciju, 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 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 investitorima Mijatović Radoja 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 Dugačka Kruška, koju čini katastarska parcela broj 135 KO Bršno II., u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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“ 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 Mijatović Radoje, [redacted]
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a