



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-64

Nikšić, 08.04.2024. 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 Mijušković Luke iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta), na lokaciji Povija, koju čini katastarska parcela 34 KO Povija, 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 **Mijušković Luki iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta agro turizma (tri objekta), u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Povija, koju čini katastarska parcela 34 KO Povija, 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 - 128 od 26.02.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-64 od 01.04.2024. godine, investitor Mijušković Luka iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta agro turizma (tri objekta), u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Povija, koju čini katastarska parcela 34 KO Povija, 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 - 128 od 22.02.2024. 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 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, 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. parcela broj 34 KO Povija, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, sastoji se od:

- kat. parcele broj 34 KO Povija, koju čini livada po kulturi 6. klase površine 13863,00 m², upisana u LN 183 - prepis, potes Planica, od 19.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2761/2024. godine, kao svojina Mijušković Luke, u obimu prava 1/1.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37 upisanih u LN 183 - prepis, potes Planica, od 19.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-2761/2024. godine, kao svojina Mijušković Luke, u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-115 od 08.03.2024. godine, za priključenje lokacije na izgradnji novih objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 34 KO Povija, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na k.p. 97 KO Povija, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parceli broj 34 KO Povija, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 97 KO Povija.

Lokacija na radove na izgradnji novih objekata – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parceli broj 34 KO Povija, povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na katasarskoj parceli 97 KO Povija.

Katastarska parcela broj 97 KO Povija upisana je u LN 6 KO Povija, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na na izgradnji novih objekata objekata – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parceli broj 34 KO Povija, priključiti preko jednog priključka na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 97 KO Povija”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “Geo-kompas” d.o.o. iz Nikšića od 17.03.2024. godine, kojom potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate katastarske parcele 34 KO Povija i obezbeđenje kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko kat. parcele 97, a vlasnik parcele, odnosno naosilac prava je Država Crna Gora, Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 34 KO Povija, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

Površina naselja van – okvira GUR-a ostalo ruralno područje i poljoprivredne površine-obrađivo zemljište (PO) sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- spratnost objekata je P+1+Pk;
- Minimalno odstojanje objekta od pristupne saobraćajnice-u skladu sa rangom saobraćajnice a od granica susjednih parcela 3,5 m.
- Propisana minimalna udaljenja tako da se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz min. širine od 3 m.
- Minimalno odstojanje građevinske linije podzemnih etaža od granice parcele je 1 m;
- površina lokacije za gradnju 13863,00 m². (500,00 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 definisanim 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 u svrhu razvoja ruralnog turizma, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,01, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina osnove objekta - planirana površina pod objektima iznosi 132,00 m².)
- indeks izgrađenosti - 0,02, (u skladu sa koeficijentima - planirana BRGP iznosi 236,91m²)
- spratnost je P+Pk

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mijušković Luke iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma (tri objekta), u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Povija, koju čini katastarska parcela 34 KO Povija, 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 - 128 od 26.02.2024. 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, 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 na idejno rješenje investitoru Mijušković Luki iz Nikšića, za izgradnju objekta agro turizma (tri objekta), u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Povija, koju čini katastarska parcela 34 KO Povija, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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).



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

DOSTAVLJENO:

1 x Mijušković Luka, V

1 x „INGPOINT“ D.O.O

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

metalurgije AD Nikšić, Nikšić