



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 102/2

Nikšić, 08.05.2024. 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 Perović Dragana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu nadstresnice planirane iznad parking mjesta, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Bare, koju čine katastarske parcele broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, 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 **Perović Draganu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu nadstresnice planirane iznad parking mjesta, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Bare, koju čine katastarske parcele broj 822, 823 i 824 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 – 611 od 09.06.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-102 od 25.04.2024. godine, investitor Perović Dragan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu nadstresnice planirane iznad parking mjesta, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Bare, koju čine katastarske parcele broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, 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 – 611 od 09.06.2024. 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, 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 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. parcele broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, nalaze 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:

- katastarska parcela broj 822 koju čini: po kulturi livada 2. klase, površine 1839,00 m²
- katastarska parcela broj 823 koju čini: neplodan zemljišta, površine 396,00 m²;
- katastarska parcela broj 824 koju čini: po kulturi livada 2. klase, površine 1216,00 m²;

upisane su u posjedovni list 343 KO Morakovo – izvod, potes Bare, od 12.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1178/2024. godine, kao posjedništvo Perović Dragana, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put već preko rijeke Gračanice - kat. parcele broj 2097 KO Morakovo.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-504/2022 od 22.04.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije na građenju novog objekta agro turizma, na katastarskim parcelama broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na k.p. 1231 i 1233 KO Morakovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na građenju novog objekta agro turizma, na katastarskim parcelama broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija za radove na građenju novog objekta agro turizma, na katastarskim parcelama broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, nema pristup sa javnog puta.

Lokacija za radove na građenju novog objekta agro turizma, na katastarskim parcelama broj 822, 823 i 824 KO Morakovo se može povezati sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na k.p. 1231 i 1233 KO Morakovo, preko rijeke Gračanice - kat. parcele broj 2097 KO Morakovo i dalje preko k.p. 821 KO Morakovo.

Isto tako je navedno da kako u mikro, tako ni u makro zoni na mogućem mjestu priključka preko rijeke Gračanice ne postoji izgrađen most, koji povezuje nekategorisani put u opštoj upotrebi na k.p. 1231 i 1233 KO Morakovo sa k.p. 821 KO Morakovo, investitor je pokrenuo postupak za izgradnju mosta u saradnji sa Opštinom Nikšić, za koji su izdati urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novog objekta – mosta preko Gračanice Up/Io br. 07-350-416 od 18.04.2024 godine na kat. parceli broj 2097 KO Morakovo, sa priključnom saobraćajnicom na javni put.

Dostavljeno je obavještenje broj 04/404-sl od 17.04.2024. Godine da je Sekretarijat za investicije i projekte Opštine Nikšić podnio zahtjev za izgradnju mosta na 2097 KO Morakovo, kao i da se most gradi od donacija zainteresovanih mještana, a da potrebnu tehničku dokumentaciju obezbjeđuje Opština Nikšić.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokaciju za radove na građenju novog objekta agro turizma, na katastarskim parcelama broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, priključiti preko k.p. 821 KO Morakovo i planiranog objekta – mosta preko rijeke Gračanice na nekategorisani put u opštoj upotrebi na k.p.1231 i 1233 KO Morakovo, prema Situacionom prikazu lokacije sa prikazanom planiranom pozicijom– mosta preko rijeke Gračanice, urađenom od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “MIDIS CO” DOO Nikšić iz Nikšića, april,2024. godine, kojom potvrđuje da predmetne kat. parcele 822, 823 i 824 KO Morakovo (svojina Perović Dragana, u obimu prava 1/1), čine lokaciju za izgradnju (površine 1839,00 m², 396,00 m², 1216,00 m², odnosno ukupne površine 3451,00 m²).

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 1231 i 1233 KO Morakovo, (svojina Crna Gora – PL 185), dalje preko rijeke Gračanice (na dijelu k.p. 2097 – PL63) i k.p. 821 (PL185) (svojina Crna Gora – PL 185 i 63) po kategoriji putevi – nekategorisani putevi.

U grafičkom prilogu – Uža situacija sa prikazanom planiranom pozicijom – mosta preko rijeke Gračanice, dimenzije planiranog mosta su 12,00 x 4,00 m.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-114 od 22.04.2024. godine, navedeno je u tački 2.:

-poziciju 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.

-poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da je priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja

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.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu, na način da se spriječi procirivanje vode iz sistema.

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 kat parcela broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni

je: ruralna područja sa centrima ruralnih naselja i ostalo ruralno područje na ividi zone hoteli – turističko naselje.

Površina naselja van – okvira GUR-a ostalo ruralno sa defisanim 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);
- maksimalan bruto građevinska površina 500,00 m².
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 3451,00 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma (tri objekta) u svrhu razvoja ruralnog turizma, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu nadstresnice planirane iznad parking mjesta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,03, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina osnove objekata - planirana površina pod objektima iznosi 106,60 m².)
- indeks izgrađenosti - 0,05, (u skladu sa koeficijentima - planirana BRGP objekata iznosi 190,78 m²)
- spratnost je P+Pk

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Perović Dragana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnje objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu nadstresnice planirane iznad parking mjesta, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Bare, koju čine katastarske parcele broj 822, 823 i 824 KO Morakovo, 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/lo 07-350 – 611 od 09.06.2024. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-504/2022 od 22.04.2024. 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.

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, 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 na idejno rješenje investitoru Perović Draganu iz Nikšića, za izgradnju objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu nadstresnice planirane iznad parking mjesta, sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Bara, koju čine katastarske parcele broj 822, 823 i 824 KO Morakovo., 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 smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – natsrešnicu, za koju je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora.

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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Perović Dragan, [redacted]

1 x „INGPOINT“ D.O.O. [redacted]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

ne metalurgije AD Nikšić, Nikšić