



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-166

Nikšić, 10.11.2023. 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 Petrušić Dragana iz Risna za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 3169 i 3170 KO Grahovo, potes Rijeka, 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 **Petrušić Draganu iz Risna daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novih objekata agro turizma – četiri objekta, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 3169 i 3170 KO Grahovo, potes Rijeka, 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 – 694 od 12.09.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-166 od 08.11.2023. godine, investitor Petrušić Dragan iz Risna, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma – četiri objekta, na lokaciji Rijeka, koju čine kat. parcela broj 3169 i 3170 KO Grahovo, 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 - 694 od 12.09.2022. 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, 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 „L-GRADNJA“ 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 3169 i 3170 KO Grahovo, 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 stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 3169, koju čini šuma po kulturi 6. klase, površine 610,00 m²,
- kat. parcele 3170, koju čini pašnjak po kulturi 4. klase, površine 567,00 m²

svojina Petrušić Dragana, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 821 KO Grahovo, od 25.09.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-10079/2023. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-550 od 10.10.2022. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata - objekata agro turizma, na kat. parcelama broj 3169 i 3170 KO Grahovo, nalaze se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3168 KO Grahovo.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata - objekata agro turizma, na kat. parcelama broj 3169 i 3170 KO Grahovo, priključiti preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 3168 KO Grahovo.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” doo Nikšić iz Nikšića od juna 2023. godine, da e k.p. 3169 i 3170, svojina Petrušić Dragana, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 821 KO Grahovo, čine lokaciju za izgradnju navedenih objekata. Prilaz lokaciji je obezbjeđen preko k.p. 3168 KO Grahovo (svojina Crna Gora – raspolaganje Opština Nikšić) po kategoriji nekategorisani putevi.

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-45 od 03.10.2022. godine, navedeno je u tački 2.:

-položaj 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, kao i da sagledasve moguće neželjene uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, stečena prava korisnika, 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.

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. parcele broj 3169 i 3170 KO Grahovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

Poljoprivredne površine-obradivo zemljište (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- 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 obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 3 m.,
- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju 1171,00 m².

Objekti agro turizma u okviru seoskog razvoja turizma se mogu graditi uz objekte stanovanje i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao pojedinačni objekti, ili kao posebni dijelovi objekata za stanovanje.

Objekti mogu biti namijenjeni za prijem gostiju ili dopunsku ponudu u ruralnom turizmu (noćenje doručak, konoba, prodaja lokalnih poljoprivrenih proizvoda).

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,19, (ostvarena - projektovana zauzetost 226,68 m²)
- indeks izgrađenosti 0,22, (ostvarena - projektovana BRGP 260,58 m²)
- spratnost je P za tri objekta – označeni kao tip A i za jedan objekat označen kao tip B P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Petrušić Dragana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma – četiri objekta, projektovanih na kat. parcelama broj 3169 i 3170 KO Grahovo 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 - 694 od 12.09.2022. 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 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Petrušić Draganu iz Risna za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma – četiri objekta, planiranih na lokaciji Rijeka, koju čine kat. parcela broj 3169 i 3170 KO Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”- opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „L-GRADNJA“ 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Petrušić Dragan, [redacted]
- 1 x „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić, Vuka Mićunovića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

Glavni gradski arhitekta
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

