



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-130

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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 Živković Miljana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta- bazen-tip 5, na dijelu katastarskih parcela broj 1846/1 i 1847/1 KO Liverovići 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 **Živković Miljanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta- bazen-tip 5, na dijelu katastarskih parcela broj 1846/1 i 1847/1 KO Liverovići u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (”Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 07-350-338 od 30.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-130 od 15.05.2024. godine, Živković Miljan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta - bazen-tip 5, na dijelu katastarskih parcela broj 1846/1 i 1847/1 KO Liverovići 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 07-350-338 od 30.04.2024. 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 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.

Članom 2 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, broj 01/14, 22/16 i 45/20), pomoćni objekti-bazeni svrstavaju se u tip 5 pomoćnih objekata. Članom 15 iste Odluke propisano je da je potrebna saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić za objekte 1,3 i 5.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje pomoćnog objekta – bazena, projektovanog od strane „S2PLAN“ DOO Rožaje iz Rožaja, i 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).

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"- opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja pomoćnog objekta, bazena (tip 5), sastoji se od:

- kat. parcele 1846/1, koju čini po kulturi pašnjak 5. klase, površine 2042,00 m²;
- kat. parcele 1847/1, koju čini po kulturi livada 6. klase, površine 4553,00 m², upisane u PL 466 KO Liverovići, potes Bačva u posjedništvu Živković Danka u obimu prava 1/1.

Prilaz parceli je javni put.

Dostavljen je Ugovor broj OV 781/2024 od 02.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše kojim je Danko Živković saglasan da njegov sin Živković Miljan može koristiti sve parcele upisane u posjedovnom listu 466 KO Liverovići za obavljanje poljoprivredne proizvodnje i izgraditi na parceli broj 1846/1 1847/1 objekte poljoprivredne i turističke namjene, kao i da sa njima konkuriše za IPARD project I da iste objekte upiše u svoje vlasništvo nakon izgradnje. Saglasnost je data na period od 20 godina.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-32 od 09.02.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novih objekata agro turizma sa pratećim sadržajima, na kat. parcelama 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići, na opštinski put – lokalni put Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Mjolje Polje – Morakovo, navedeno je: navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići, nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – lokalnog puta Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Mjolje Polje – Morakovo, (katastarska parcela 2364 KO Liverovići).

Lokacija na radove na izgradnji novih objekata – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići, povezana je preko prilaznog puta na kat. parceli broj 1845 KO Liverovići sa lokalnim putem Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Mjolje Polje – Morakovo.

Prilazni put na kat. parceli 1845 KO Liverovići upisan je u posjedovni list 313 KO Liverovići u obimu od po 1/3 Živković Danka, Živković Milana i Živković Pera, način korišćenja - nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 2364 KO Liverovići upisana je u PL 63 KO Liverovići, svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – put IV reda, .

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata – objekata agroturizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići, je priključena preko prilaznog puta na kat. parceli broj 1845 KO Liverovići na lokalni put Rubeža (raskrsnica kod spomenika) – Mjolje Polje – Morakovo (katastarska parcela 2364 KO Liverovići).

U tehničkom opisu u dijelu koji se odnosi na funkciju je navedeno da se direktno sa makadamskog pristupnog puta (KP br. 1845) dolazi se do zaravnjene površine na parceli KP br. 1848/1 na kojoj se nalaze postojeći objekti i da su na toj površini su predviđena najmanje 4 parking mjesta za korisnike novoprojektovanih objekata.

Pješački pristup objektima je sa sjeveroistočne strane parcele preko pristupne makadamske staze koja se u vidu kose rampe blagog nagiba proteže od parking zone duž istočne granice parcele KP br. 1848/1, prateći prirodne konture terena, čime su obezbijedene minimalne intervencije na terenu.

Katastarska parcela broj 1845 po načinu korišćenja je put bez oznake površine 818,00 m² je upisana u posjedovni list 313 KO Liverovići – kao suposjedništvo u obimu prava od po 1/3 Živković Danka, Živković Milana i Živković Pera.”

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Objekat je pomoćni-bazen, u svrhe seoskog turizma, a služiće kao prateći sadržaj smještajnim kapacitetima koji čine 3 vikend kuće koje su planirane u okviru predmetnih parcela.

Pomenuti pomoćni objekat rekreativnog je karaktera, optimalnih gabarita i dubine za planiranu namjenu. Objekat je pozicioniran u smjeru istok-zapad, paralelno u odnosu na novoprojektovane objekte-kuće i na nekoliko metara nižoj koti, čime se obezbjeđuje nesmetan pogled iz objekata na prirodni krajolik. Objekat je smješten na najprostranijem dijelu parcele KP 1847/1, na optimalnom rastojanju radi maksimalnog iskorištenja parcele u svrhe građenja. U skladu sa nepravilnim oblikom parcele, bazen je smješten na najprikladnijem mjestu, u skladu sa prirodnim konturama terena, što zahtijeva minimalne intervencije na samom terenu, kao i jednostavniji pristup. Pristup bazenu obezbijeđen je preko pristupne kose rampe u vidu pješačke staze, dok je tik uz bazen planirana manja zaravnjena i popločana površina radi smještanja bazenskog i baštenskog mobilijara.

Konstrukcija bazena je armiranobetonski sistem sačinjen od temeljne ploče debljine d= 30cm i vertikalnih armiranobetonskih zidova debljine 20cm.

Zidove bazena sa spoljašnje strane hidroizolovati adekvatnim materijalima, te iste materijale zaštititi od uticaja terena nakon zatrpavanja širokog iskopa za bazen. Unutrašnjost bazena tretira se propisanim slojevima zaštite za taj tip objekata, te kao završni sloj postaviti mozaik keramiku po izboru investitora.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se predmetne kat. parcele broj nalaze u IV građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je:

PO-obradive površine –poljoprivredno zemljište, sa definisanim 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;

- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- Maksimalna spratnost objekta je tri nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,3, (u skladu sa koeficijentima);
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6, (u skladu sa koeficijentima);
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije za gradnju 6595,00 m².

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 5 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice;
- Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.;
- Izuzetno, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;
- Pomoćni objekti tipa 5 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2, 4 i 5 se ne primjenjuju.

Pomoćni objekat postavlja se odnosno, gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele, ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore» Opštinski propisi broj 1/14, 22/16 i 45/20).

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 5 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Tip 5 pomoćni objekti uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi, **otvoreni bazeni**, fontane, natsrešnice, pergole i sl.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), , 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.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Živković Miljana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta, bazena (tip 5), na lokaciji Bačva, koju čini katastarska parcela broj 1846/1 i 1847/1 KO Liverovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-388 od 30.04.2024. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-32 od 09.02.2024. 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.

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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Živković Miljanu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta, bazena (tip 5), na lokaciji Bačva, koju čini katastarska parcela broj 1846/1 i 1847/1 KO Liverovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „S2PLAN“ DOO Rožaji iz Rožaja, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 Živković Miljan, C
- 1 x „S2PLAN“ DOO F
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a