



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 74

Nikšić, 22.04.2024. 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 Živković Miljana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Liverovići – potes Bavča, koju čine katastarske parcele broj 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 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 objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Liverovići – potes Bavča, koju čine katastarske parcele broj 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići 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 – 1 od 18.01.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-74 od 05.04.2024. godine, investitor Živković Miljan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Liverovići – potes Bavča, koju čine katastarske parcele broj 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići 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 - 1 od 18.01.2024. 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 „S2PLAN“ D.O.O. 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).

Kat. parcele broj 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići, 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 (tri objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma čine:

- katastarska parcela 1832 koju čini po kulturi livada 5. klase površine 722,00 m²;
- katastarska parcela 1846/1 koju čini po kulturi pašnjak 5. klase površine 2042,00 m²;
- katastarska parcela 1847/1 koju čini po kulturi livada 6. klase, površine 4553,00 m²,
- katastarska parcela 1848/1 koju čini po kulturi zemljište pod objektom kuća i zgrada površine 81,00 m², dvorište površine 500,00 m², zemljište pod objektom pomoćna zgrada površine 36,00 m² i voćnjak 3. klase površine 1135,00 m²,
- katastarska parcela 1848/5 koju čini po kulturi voćnjak 4. klase površine 2398,00 m²,
- katastarska parcela 1848/7 koju čini po kulturi voćnjak 3. klase površine 2004,00 m²

upisane su u posjedovni list 466 KO Liverovići - prepis, potes Bačva od 09.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-1114/2024. godine, u posjedništvu Živković Danka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljen je Ugovor broj OV 781/2024 od 02.02.2024. godine, ovjeren 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 projekat 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 obezbijeđene 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat. parcele broj 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići, nalaze u obuhvatu PUP-a sa planom namjene površine za predmetnu lokaciju PO-poljoprivredno zemljište, a predviđene smjernice u ovoj zoni su:

- 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 6224,00 m².
- ***Površina parcela 1847/1, 1848/1 KO Liverovići na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 6305,00 m², i na koju su računati u dostavljenom idejnom rješenju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti).***

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.

Maksimalni indeks zauzetosti 0.40 (maksimalno 250,00 m²);

Maksimalna površina pod objektima 250,00 m²

Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80 (maksimalno 500,00 m²);

Maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²

Maksimalna spratnost P+1+Pk

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma (tri objekta), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,04, planirana površina pod objektima iznosi 279,93 m², (ostvarena - projektovana zauzetost planiranih objekata 162.93 m² + postojeći objekti 117.00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,07 planirana BRGP iznosi 428,70 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata 311,70 m² + BRGP postojeći objekat 117,00 m²)
- spratnost je P+Pk za 3. planirana objekta, namjene smještajni objekti.

Objekti se nalaze na KP br. 1847/1, 1848/1 u zahvatu PUP opštine Nikšić, dok je pristup objektima obezbijeđen preko parcele KP br. 1845 KO Liverovići, koja je upisana u LN br. 313 i čini dopunski dio tehničke dokumentacije u okviru Idejnog rješenja. Grupa predmetnih parcela je ukupne površine 6224,00 m². Predmetnoj lokaciji je omogućen kolski pristup, pješaći pristup, kao i prostor za parkiranje.

Planirani prateći pomoćni objekti u svrhu izgradnje objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (tri objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma je pripadajući bazen.

Navedeni objekat spada u pomoćne objekte na osnovu Odluke o postavljanju odnosno gradnji i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 022/16 i 045/20) i to u tip 5 pomoćnih objekata.

• Pomoćni objekat – tipa 5 pomoćni objekti uređenja terena kao što su ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i sl.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno - Radi postizanja pozitivne energetske efikasnosti objekata, te iskorištenja prirodnih resursa predmetne lokacije, na svim objektima predviđena je instalacija solarnih panela na dužim krovnim ravnima objekata, koje su strateški orjentisane prema istoku, odnosno jugu. Energetski kapacitet, količina i kompletan sistem solarnih panela definišaće se u okviru projekta elektroinstalacija, za svaki od objekata pojedinačno.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Živković Miljana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 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/To 07-350 – 1 od 18.01.2024. 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 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 Živković Miljanu iz Nikšića, za izgradnju objekata agro turizma (tri objekta), sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1832, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1848/5, 1848/7 i 1849/1 KO Liverovići u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (”Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „S2PLAN“ D.O.O. Rožaje iz Rožaja, u pogledu usaglašenosti sa

smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – bazen, za koji je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 Živković Miljan,

1 x „S2PLAN“ D.O.O.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a