



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-56

Nikšić, 15.06.2022. 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), 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 „DELUX“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta - za potrebe agro turizma, na kat. parcelama broj 284/3 i 284/4 KO Kuside, 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 „DELUX“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta – objekta broj 1. - za potrebe agro turizma, na lokaciji Kusidske strane, koju čine katastarske parcele broj 284/3 i 284/4 KO Kuside, 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 07-350-418 od 30.09.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-56 od 24.05.2022. godine, investitor „DELUX“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta – objekta broj 1. - za potrebe agro turizma, na lokaciji Kusidske strane, koju čine katastarske parcele broj 284/3 i 284/4 KO Kuside, 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 07-350-418 od 30.09.2022. 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 "STUDIO MLV" DOO Podgorica iz Podgorice, 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 284/3 i 284/4 KO Kuside, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Kat. parcela 284/3, koju čini koju čini pašnjak po kulturi 5. klase, površine 186,00 m², zemljište uz privrednu zgradu, površine 500,00 m² sa upisanom pomoćnom zgradom (broj zgrade 1) površine 158,00 m² i kat. parcela broj 284/4, koju čini po kulturi pašnjak 5. klase, površine 873,00 m², svojina su „DELUX“ DOO NIKŠIĆ, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 81 KO Kuside, sa zabilješkom upisa hipoteke u korist Elektroprivrede CG.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca Elektroprivrede CG AD Nikšić broj 10-00-2547 od 22.06.2021. godine za rekonstrukciju predmetnog objekta i obezbjeđenje građevinskog priključka na elektroenergetsku mrežu.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: ostalo ruralno područje i zaštitni pojas (ZP), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima za ostalo ruralno područje u zoni u okviru koje se i nalazi postojeći objekat, a za koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 448,61 m²),
- indeks izgrađenosti 0,80 (maksimalna bruto građevinska površina 897,23 m²),
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1+Pk (max),
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice;
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 3.50 m;
- površina lokacije za gradnju (zona ostalog ruralnog područja - površina) 1121,54 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.

U Prostorno-urbanističkom planu opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15) parcele na kojima se projektuje idejno rješenje (KP 284/3 i KP284/1) se nalaze u zoni izuzetno važnog prirodnog pojasa, pa je gradnja moguća samo na dijelu koji je markiran u PUP-u kao dio "Izvan GUR-a", što je i u tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja i navedeno, i prikazano kroz širu situaciju, situaciju sa osnovom krova, situaciju sa osnovom prizemlja, osnovu temelja, osnovu suterena, osnova prizemlja, osnovu krovne konstrukcije, osnovu krovne ravni (broj priloga 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35).

Predmetna parcela je ukupne površine 1717,00m², i na njoj se nalaze ostaci objekta. Parcela je na obali Slanog jezera prema kojem ima nagib dok sa sjeverne strane ima makadamsku pristupnu saobraćajnicu. Parcele na kojima se projektuje idejno rješenje (KP 284/3 i KP284/1) se nalaze u zoni izuzetnog važnog prirodnog pojasa pa je gradnja moguća samo na dijelu koji je markiran u PUP-u kao dio "Izvan GUR-a".

Površina dijela parcele na kojoj je dozvoljena izgradnja iznosi: 1,121.54m². Indeks izgrađenosti i zauzetosti su uračunati za korisnu površinu parcele (samo dio koji je u GUR-u).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta – objekta broj 1, nalazi u zoni ostalo ruralno područje gdje je dozvoljena rekonstrukcija, kao i da je planirana rekonstrukcija u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.32 (ostvarena - projektovana zauzetost 354,98 m²),
- indeks izgrađenosti 0,44, (ostvarena - projektovana BRGP 503,12 m²),
- spratnost je Su +P.

Predmet rekonstrukcije (rekonstrukcija je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta) je pomoćna zgrada površine 158,00 m², u objektu broj 1, na kat. parceli broj 284/3 po Listu nepokretnosti broj 81 KO Kuside.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „DELUX“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje – rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta - rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta – objekta broj 1. - za potrebe agro turizma , na lokaciji Kusidske strane, koju čine katastarske parcele broj 284/3 i 284/4, upisane u list nepokretnosti broj 81 KO Kuside, korišćenje „DELUX“ DOO NIKŠIĆ, u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-418 od 30.09.2022. 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 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 investitoru „DELUX“ DOO NIKŠIĆ iz Nikšića, na idejno rješenje-rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta - za potrebe agro turizma, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 284/3 i 284/4 KO Kuside, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća "STUDIO MLV" DOO Podgorica iz Podgorice, 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“ bro 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).



Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x „DELUX“ DOO NIKŠIĆ, [REDACTED]

1 x "STUDIO MLV" DOO Podgorica, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a