



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 61

Nikšić, 16.06.2023. 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), 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 Cicmil Blagoja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dvije smještajne jedinice-kućice, na lokaciji Priječac, koju čini katastarska parcela broj 511/1 KO Povija, 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 **Cicmil Blagoju iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje dvije smještajne jedinice - kućice, projektovane na na lokaciji Priječac, koju čini katastarska parcela broj 511/1 KO Povija, 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 07-350-275/1 od 06.06.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-61 od 14.06.2023. godine, investitor Cicmil Blagoje iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dvije smještajne jedinice - kućice, na lokaciji Priječac, koju čini katastarska parcela broj 511/1 KO Povija, u Poviji, 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 07-350-275/1 od 06.06.2023. 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, kjoji 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 „ARHILINE“ doo 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 515/1 KO Povija, 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 dvije smještajne jedinice - kućice, sastoji se od:

- kat. parcele 511/1, koju čini po kulturi šuma 6. klase, površine 13996,00 m²

svojina je Cicmil Blagoja, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 167 KO Povija, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Cicmil Blagoje je vlasnik i susjednih katastarskih parcela 510, 511/2, 512, 514, 515, 518/2 i 535/2 KO Povija, površine 506,00 m², 2425,00 m², 884,00 m², 418,00 m², 28943,00 m², 3178,00 m² i 2626,00 m², u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 167 KO Povija, sa upisanom zgradom broj 1 – hotel gabaritne površine 408,00 m², i objektima broj 2,3,4,5,6,7,8,9,10 kao zgrade u turizmu, gabaritne površine 33,00 m², 33,00 m², 32,00 m², 21,00 m², 20,00 m², 20,00 m², 17,00 m², 7,00 m², 78,00 m² i objekat broj 11 poslovni objekat gabaritne površine 78,00 m².

U sklopu kompleksa nalazi se ugosteljski objekat – Konoba.

Planirane dvije smještajne jedinice – kućice na katastarskoj parceli 511/1, predstavljaju prateći sadržaj postojećeg etno sela na k.p. 515 KO Povija.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-236/1 od 13.06.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji dvije smještajne jedinice-kućice, na lokaciji Priječac, koju čini katastarska parcela broj 511/1 KO Povija, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored lokalnog puta L-9 Carev Most-Krst-Bogetići (na k.p. broj 484 KO Povija- svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi),

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji dvije smještajne jedinice-kućice, na lokaciji Priječac, koju čini katastarska parcela broj 511/1 KO Povija, priključiti preko jednog priključka (preko postojećeg priključka), na lokalni put L-9 Carev Most- Krst-Bogetići

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 511/1 KO Povija, nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: šumske površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,20, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost P+Pk (max)
- bruto građevinska površina objekata 3000,00 m², za kapacitet od 5 do 10 kućica,
- 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.
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcele) 13996,00 m².

Etno selo je vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluge smještaja i pripremanja i usluživanja hrane i pića, smješten u seoskom ambijentu, u kućama koje su izgrađene u autentičnom stilu. Etno selo se može graditi na lokaciji koja je u skladu sa rešenjima PUP-a opštine Nikšić pogodna za razvoj turizma, koja se nalazi na prostoru definisanom kao građevinsko zemljište van gradskog područja, površine za turizam, poljoprivredne površine i stanovanje, poljoprivredne površine (osim obradivog zemljišta prve i druge klase), površine zaštitnih šuma (od erozije) i goleti i kamenjari.

Svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu koja predstavlja parterno uređenu površinu na parceli;

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,009 (ostvarena zauzetost - max. površina osnova dvije smještajne jedinice – kućice -1+2 je 128,26m²), indeks izgrađenosti 0,02 (ostvarena BRGP dvije smještajne jedinice – kućice -1 i 2 je 240,39 m²), a spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Cicmil Blagoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dvije smještajne jedinice - kućice, na lokaciji Priječac, koju čini katastarska parcela broj 511/1, u Poviji, upisanim u list nepokretnosti broj 167 KO Povija, svojina Cicmil Blagoja, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-275/1 od 06.06.2023. 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Cicmil Blagoju iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje dvije smještajne jedinice - kućice, projektovanog na lokaciji na lokaciji Priječac, u Poviji, koju čini katastarska parcela broj 511/1 KO Povija, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ doo 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).

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



DOSTAVLJENO:

- 1 x Cicmil Blagoje, [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a