



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 100

Nikšić, 19.08.2022. 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 Knežević Gavrila iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskim parcelama broj 1581 i 1582 KO Dragovoljići II, potes Blaca, 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 **Knežević Gavrilu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1581 i 1582 KO Dragovoljići II, potes Blaca, 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 07-350-609 od 04.08.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361- 100 od 19.08.2022. godine, investitor Knežević Gavrilo iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1581 i 1582 KO Dragovoljići II, potes Blaca, 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 07-350-609 od 04.08.2022. 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 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 „AĐI INVEST“ 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 1581 i 1582 KO Dragovoljići II, 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 objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, sastoji se od:

- kat. parcele 1581, koju čini po kulturi šuma 5. klase, površine 1052,00 m² i
- kat. parcele 1582, koju čini po kulturi livada 7. klase, površine 2555,00 m²
- upisanih u list nepokretnosti broj 400 Dragovoljići II, svojina Knežević Gavrila, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost, a i u urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-609 od 04.08.2022. godine, u napomeni (tačka 6) je navedeno da je dostavljena saglasnost ovjerena kod notara Ljubiše Markovića OV 7167/2022 od 26.07.2022. godine, kojom Knežević Mrkoje, daje saglasnost Knežević Gavrilu, da može preko kat. parcele broj 1583 KO Dragovoljići II, svojina Knežević Mrkoja, proći put u širini do 3,00 m, do kat. parcele 1582 KO Dragovoljići II, koji je svojina Knežević Gavrila.

U dostavljenom idejnom rješenju objekat agroturizma, planira se na kat. parceli broj 1582 KO Dragovoljići II, ukupne površine parcele 2555,00 m², i na tu površinu su i računati zadati koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 1581 i 1582 KO Dragovoljići II, nalaze u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: ostale prirodne površine - garig, krš i kamenjar, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40
- maksimalna površina pod objektima 250,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,80 (maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²),

- spratnost objekata 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 2555,00 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.

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 0,05 (ostvarena - projektovana zauzetost 147,59 m²),
- indeks izgrađenosti 0,07, (ostvarena - projektovana BRGP 180,99 m²),
- spratnost je P + Pk.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-444 od 18.08.2022. godine, kao i u idejnom rješenju navedeno je da je lokacija priključena na naseljski makadamski put preko parcele 1583 za koju je data navedena saglasnost, odnosno da se preko te parcele koristi prilazni put do lokacije za izgradnju objekta agroturizma sa pratećim sadržajima na katastarskim parcelama broj 1581 i 1582 KO Dragovoljici II.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Knežević Gavrila iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, projektovanog na na katastarskim parcelama broj 1581 i 1582, upisanim u list nepokretnosti broj 400 KO Dragovoljici II, svojina Knežević Gavrila, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-609 od 04.08.2022. 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 Knežević Gavrilu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, projektovanog na katastarskim parcelama broj 1581 i 1582 KO Dragovoljici II, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ADI INVEST“ 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 Knežević Gavrilu, [REDACTED]
- 1 x „ADI INVEST“ d.o.o. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a