



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-25

Nikšić, 21.03.2022. 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 „VIDOV POTOK“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta i građenje novih objekata – objekata agro turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama broj 1897/1 i 1897/2 KO Rastovac, 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 „VIDOV POTOK“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta i građenje novih objekata – objekata agro turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, potes Vidov potok, na kat. parcelama broj 1897/1 i 1897/2 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-769 od 02.11.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-25 od 07.03.2022. godine, investitor „VIDOV POTOK“ 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 i građenje novih objekata – objekata agro turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, potes Vidov potok, na kat. parcelama broj 1897/1 i 1897/2 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-769 od 02.11.2021. godine.

Odradkom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list

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 državno 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 promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta i građenje novih objekata – objekata agro turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, potes Vidov potok, na kat. parcelama broj 1897/1 i 1897/2 KO Rastovac, projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ doo Nikšić iz Nikšića, 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 1897/1 i 1897/2 KO Rastovac, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: stanovanje malih gustina (SMG), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su datu u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1+Pk (max), 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. maksimalna površina pod objektima 250,00 m², maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m², Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), pridržavati se svih uslova i mjera za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta i građenje novih objekata – objekata agro turizma, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,08, indeks izgrađenosti 0,08, a spratnost je P. (BRGP 471,00 m²).

U dostavljenom idejnom rješenju u grafičkom dijelu (broj priloga 2) - situacioni plan sa osnovom prizemlja, ustanovljeno je da kroz uređenje lokacije, nije obuhvaćen Intermitentni izvor (potajnica – mukavica) Vidov potok u Gornjem polju. Minimalan udaljenost najbliže planiranog objekta od Vidovog potoka je 20 metara.

Na kat. parcelama broj 1897/1 i 1897/2 KO Rastovac planirana je rekonstrukcije sa dogradnjom predmetnog stambenog objekta i građenje novih objekata – objekata agro turizma. Kat. parcela 1897/1, koju čini dvorište površine 500,00 m², livada 2. klase površine 1746,00 m², livada 3. klase površine 488,00 m² i porodična stambena zgrada površine 67,00 m² i kat.parcela broj 1897/2 koju čini livada 3. klase površine 3284,00 m² svojina je Ilić Milovana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 948 KO Rastovac, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 713/2022 od 25.02.2022. ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom Ilić Milovan, čija su svojina k.p. 1897/1 i 1897/2, u obimu prava 1/1, daje saglasnost da „VIDOV POTOK“ DOO Nikšić da može izvršiti navedene radove na k.p. 1897/1 i 1897/2, koje su upisane u List nepokretnosti 948 KO Rastovac.

Dostavljen je dopis Sekretarijata za uređenja prostora i zaštitu životne sredine UP/Io broj 07-353-25 od 15.03.2022. godine, da za prirodni lokalitet na kp.1897/1 KO Rastovac, nije pokrenut postupak zaštite, koji se vrši podnošenjem zahtjeva Agenciji za zaštitu životne sredine, od strane nadležnog organa za izradu Studije zaštite, a kojim je konstatovano da je idejno rješenje u skladu sa namjenom lokacije. Investitor je u obavezi da se obrati ovom Sekretarijatu kao nadležnom organu Zahtjevom o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „VIDOV POTOK“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta i građenje novih objekata – objekata agro turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama broj 1897/1 i 1897/2 KO Rastovac, iz lista nepokretnosti broj 948 KO Nikšić, vlasništvo Ilić Milovana, u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 350-769 od 02.11.2021. 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 GUR-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.

Za izradu Glavnog projekta neophodno je izvršiti geološka ispitivanja tla za predmetnu lokaciju, kako je i predviđeno urbanističko tehničkim uslovima UP/Io 07-350-769 od 02.11.2021. godine.(tačka 18).

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 „VIDOV POTOK“ DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije sa dogradnjom postojećeg objekta i građenje novih objekata

– objekata agro turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama broj 1897/1 i 1897/2 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane „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“ 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 „VIDOV POTOK“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x „ARHILINE“ doo Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a