



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-29

Nikšić, 23.03.2022. 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“ broj 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 Sredanović Ivana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata agro turizma, namjene restoran i dva objekta za smještaj gostiju, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, lokacija Raževci – Vir, 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 Sredanović Ivanu iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata agro turizma, namjene restoran i dva objekta za smještaj gostiju, u svrhu razvoja ruralnog turizma, lokacija Raževci – Vir, projektovanih na na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, 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 07-350-816/1 od 27.12.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-29 od 21.03.2022. godine, investitor Sredanović Ivan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenja novih objekata – objekata agro turizma, namjene restoran i dva objekta za smještaj gostiju, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Raževci – Vir, projektovanih na na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, 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 07-350-816/1 od 27.12.2021. 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

- 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, kojim 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 izgradnje novih objekata – objekata agro turizma, namjene restoran i dva objekta za smještaj gostiju, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Raževci – Vir, na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ 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 1780, 1781 i 1782 KO Vir, 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), i poljoprivredno zemljište- obradive površine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 0,80, spratnost objekata 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), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 3,0 m. 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 izgradnja novih objekata – objekata agro turizma, namjene restoran i dva objekta za smještaj gostiju, u svrhu razvoja ruralnog turizma, lokacija Raževci – Vir, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,059, indeks izgrađenosti 0,059, a spratnost je P. (BRGP objekata 1+2+3 = 248,84 m²).

Na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, planirana je izgradnja – objekata agro turizma. Kat. parcela 1780, koju čini dvorište površine 192,00 m², i porodična stambena zgrada površine 78,00 m², kat. parcela broj 1781 koju čini voćnjak 3. klase površine 583,00 m² i kat. parcela broj 1782 koju čini njiva 2. klase površine 3365,00 m² svojina su Sredanović Milovana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 308 i 310 KO Vir od 21.03.2022. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3827/2021 od 14.12.2021. ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom Sredanović Milovan, čija su svojina k.p. 1780, 1781 i 1782, ubimu prava 1/1, daje saglasnost Sredanović Ivanu da može izvršiti navedene radove na navedenim k.p., koje su upisane u listove nepokretnosti 308 i 310 KO Vir.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Sredanović Ivana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje građenja novih objekata – objekata agro turizma, namjene restoran i dva objekta za smještaj gostiju, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Raževci – Vir, projektovanih na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782, iz listova nepokretnosti broj 308 i 310 KO Vir, vlasništvo Sredanović Milovana, u u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Jo 07-350-816/1 od 27.12.2021. 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. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

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 Sredanović Ivanu iz Nikšića, na idejno rješenje građenja novih objekata – objekata agro turizma, namjene restoran i dva objekta za smještaj gostiju, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Raževci – Vir, projektovanih na kat. parcelama broj 1780, 1781 i 1782 KO Vir, 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 „KOV ATELJE“ 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 Sredanović Ivan, [REDACTED]

1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a