



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 110

Nikšić, 09.05.2024. 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 i 04/23), 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 Bijelić Borisa iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata eko turizma (dva objekta) sa uređenjem terena, u svrhu razvoja ruralnog turizma sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, projektovanih na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele broj 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Bijelić Borisu daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata eko turizma (dva objekta) sa uređenjem terena, u svrhu razvoja ruralnog turizma sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, projektovanih na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele broj 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 – 792/1 od 04.11.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-110 od 26.04.2024. godine, investitor Bijelić Boris, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata eko turizma (dva objekta) sa uređenjem terena, u svrhu razvoja ruralnog turizma sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, projektovanih na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele broj 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 – 792/1 od 04.11.2022. 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, 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 „KOV ATELJE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata eko turizma (dva objekta) u svrhu razvoja ruralnog turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 1299/2, koju čini pašnjak, po kulturi 6. klase, površine 524,00 m²,
- kat. parcele 1299/3, koju čini pašnjak, po kulturi 6. klase, površine 418,00 m²,
- kat. parcele 3682/2, koju čine šuma, po kulturi 6. klase, površine 8698,00 m²,

upisane u list nepokrenosti broj 544 KO Lukovo - prepis, potes Gradac, od 25.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4523/2024. godine, kao svojina Bijelić Borisa u obimu prava 1/1, sa zabilježkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima za katastarsku parcelu broj 1299/3 Zabilježba rješenja o izvršenju: Upis zabilježbe pokretanja postupka izvršenja na susvojini 1/2 Lalatović Zdravka rešenje i.br. 2327/17 od 27.04.2020. godine.

Navedene parcele nalaze se na lokaciji Gradac uz magistralni put Nikšić-Šavnik.

Parcele čine dvije cjeline koje su odvojene magistralnim putem sa kojeg svaka od njih ima prilaz.

Dostavljen je Ugovor o prodaji Lalatović Zdravka i Lalatović Pavla sa Bijelić Borisom Uz 1329/2021 od 13.12.2021 godine za kat. parcele 1299/3 i 3682/5 KO Lukovo, ovjeren od strane notara Ljubiše Markovića.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-656 od 24.11.2022. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, za izradu tehničke dokumentacije, za priključenje lokacije za građenje novih objekata agro turizma na k.p. 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo, na opštinski put – lokalni put L-37 Rubeža - Krново-Meka dola navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za građenje novog objekta-objekta agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored opštinskog puta – lokalni put L-37 Rubeža-Krново-Meka dola.

Lokacija je priključena preko nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 3689 KO Lukovo”.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za građenje novog objekta-objekta agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo, priključiti (preko postojećeg priključka) na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 3689 KO Lukovo, koji je priključen na lokalni put L-37 Rubeža-Krново-Meka dola”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: drugo poljoprivredno zemljište i šumske površine, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalno rastojanje od pristupne saobraćajnice –u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5 m;
- Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk;
- u unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u minimalnoj širini 3 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, (u skladu sa koeficijentima);
- Maksimalna površina pod objektima 250,00 m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalan bruto građevinska površina 500,00 m².
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije koju čine kat parcele broj 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo na kojoj je predviđena izgradnja objekata je 9640,00 m²;

Površina parcele 3682/2 KO Lukovo na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 8698,00 m², i isključivo se samo na toj katastarskoj parceli planira izgradnja dva objekta eko turizma sa uređenjem terena, u svrhu razvoja ruralnog turizma sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih.

RAZVOJ RURALNIH PODRUČJA:

Ruralni prostor obuhvata najveći dio Opštine. To je značajni ekonomski resurs koji je potrebno revitalizovati i stvarati uslove za život i povratak stanovništva. Uvezivanje sektora turizma i poljoprivrede kroz vidove turizma kao što su agro turizam, eko turizam, agrarni turizam i sl. došlo bi do

revitalizacije ruralnih područja. Samim tim, otvaranjem mogućnosti za veću zaradu, navelo bi stanovništvo da se vrati iz gradova u sela i počne baviti poljoprivrednom proizvodnjom.

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.

Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekata agro turizma je najmanje 500,00 m². Lokacija može biti posebna parcela ili predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Građevinska linija je utvrđena kao linija ispod, na i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele.

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3m. 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.

Maksimalna spratnost je tri ili dvije nadzemne etaže uz mogućnost prilagođavanja visine prizemne etaže planiranoj funkciji.

Podzemne etaže (suteran ili podrum) se mogu graditi na površini koja je veća, jednaka ili manja u odnosu na površinu osnove prizemlja. Minimalno odstojanje građevinske linije podzemnih etaža od granice parcele je 1m, a maksimalni indeks zauzetosti 0,80.

Površina podzemne etaže ne obračunava se u bruto građevinsku površinu ako je namjenjena za parkiranje ili tehničke prostorije.

Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.

Prateće sadržaje obezbijediti prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u tački 2.1. USLOVI NA LOKACIJI je navedeno:

Napomena: Na predmetnim parcelama nalazi se postojeći objekat tipa štala okvirno 66,00 m², čija je površina ušla u obračun parametara. Isto tako navedeni objekat je prikazan u grafičkim priložima broj priloga 134, strana 1 i 2, Šira situacija i Uža situacija.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma (dva objekta) sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma i postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,017, planirana površina pod objektima iznosi 168,00 m², (ostvarena - projektovana zauzetost planirana dva objekata 102,00 m² + postojeći objekti 66,00 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,025 planirana BRGP iznosi 249,20 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata 183,20 m² + BRGP postojeći objekat 66,00 m²)
- spratnost je P+Pk, namjene smještajni objekti.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bijelić Borisa iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata eko turizma (dva objekta) sa uređenjem terena, u svrhu razvoja ruralnog turizma sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, projektovanih na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 792/1 od 04.11.2022. 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.

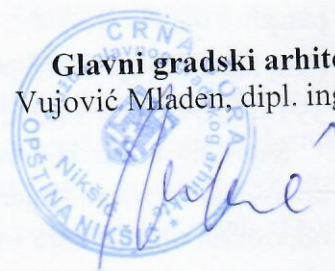
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen - član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Bijelić Borisa iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata eko turizma (dva objekta) sa uređenjem terena, u svrhu razvoja ruralnog turizma sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, projektovanih na lokaciji potes Gradac, koju čine katastarske parcele 3682/2, 1299/2 i 1299/3 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KOV ATELJE“ 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 i 04/23), 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Bijelić Borisu, C
- 1 x „KOV ATELJE“
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a