



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-123

Nikšić, 14.05.2024. 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 Bulajić Nikole iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (četiri objekta), vikendica – spratnosti Pr+Pk sa pratećim sadržajima, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih,, na katastarskoj parceli broj 4850 KO Vilusi 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 **Bulajić Nikoli iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (četiri objekta), vikendica – spratnosti Pr+Pk sa pratećim sadržajima i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Selište, Vilusi, koju čini katastarska parcela broj 4850 KO Vilusi 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 – 431 od 23.04.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 07-350 – 431 od 23.04.2024. godine, investitor Bulajić Nikola iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (vikendica) – spratnosti Pr+Pk sa pratećim sadržajima i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih,, na lokaciji potes Selište, Vilusi, koju čini katastarska parcela broj 4850 KO Vilusi 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 – 431 od 23.04.2024. 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji 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 objekata projektovano od strane preduzeća „KAT“ DOO 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 namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (vikendica) – spratnosti Pr+Pk sa pratećim sadržajima i sa mogućnošću postavljanja solarnih panela na krovovima predmetnih objekata, u svrhu razvoja ruralnog turizma čini:

- katastarska parcela broj 4850 KO Vilusi po kulturi livada 6. klase površine 11331,00 m²; upisana u LN 47 KO Vilusi - prepis, potes Selište, kao svojina Bulajić Tomislava u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Parcela čini jednu cjelinu.

Prilaz parceli je javni put.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-339 od 08.05.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za priključenje lokacije za radove na izgradnji novih objekata – objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 4850 KO Vilusi, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4889 KO Vilusi navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novih objekata – objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskoj parceli broj 4850 KO Vilusi, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Službeni list Crne Gore”, opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli 4889 KO Vilusi.

Katastarska parcela broj 4889 KO Vilusi upisana je u LN 380 KO Vilusi, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi”.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za radove na izgradnji novih objekata – objekata agro turizma u svrhu razvoja ruralnog turizma na katastarskoj parceli broj 4850 KO Vilusi, priključiti preko jednog priključka, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 4889 KO Vilusi.”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, maj, 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna parcela: k.p. 4850 KO Vilusi čini lokaciju za izgradnju (površine 11331,00 m²).

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko k.p. 9432 KO Vilusi (svojina Crne Gore-LN 441 po načinu korišćenaj – magistralni put i k.p. 4889 KO Vilusi -LN 380 KO Vilusi, u svojini Crne Gore)

U Rješenju o vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/I broj 09-327-132 od 29.04.2024. godine, navedeno je u tački 2.:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu naselja i sl;

- način snabdijevanja vodom, način prikupljanja otpadnih voda i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (“Sl.list Crne Gore”br. 056/19);

- odvođenje sanitarnih otpadnih voda, ukoliko se vrši njihovo prečišćavanje, u vodonepropusnu septičku jamu. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 4850 KO Vilusi nalazi u VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: PO-poljoprivredne površine-obradivo zemljište, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- maksimalni indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima);
- maksimalna spratnost objekata P+1+Pk;
- građevinska linija novih objekata treba da je minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- maksimalna širina fronta urbanističke parcele je 16 m;
- najmanje rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je 3 m;
- 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 .
- 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,
- stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata
- stambeni objekti se mogu graditi kao slobodno stojeći objekti ili kao dvojni objekti
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 11 331,00 m² ;

- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

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.

- 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.
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 11 331,00 m² ;
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

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.

Površina parcele broj 4850 KO Vilusi, na kojoj je predviđena izgradnja objekata iznosi: 11 331,00 m², i na koju su računati u dostavljenom idejnom rješenju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (vikendica) – spratnosti Pr+Pk sa pratećim sadržajima i sa postavljanjem solarnih panela na krovovima predmetnih objekata, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,015, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 176,00 m².)
- indeks izgrađenosti - 0,024, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata iznosi 272,00 m²)
- spratnost planirana četiri objekta je P+Pk.

Urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-431 od 23.04.2024. godine – tačka 16 Mogućnost faznog građenja je navedeno – »Fazna mogućnost građenja je dozvoljena«.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu – etapnost gradnje je navedeno: Objekti su planirani da se izgrade jedan po jedan, tj. planirana je fazna gradnja, jer svaki objekat predstavlja zasebnu funkcionalnu cjelinu (4 objekta, 4 faze gradnje), što je i prikazano u grafičkom prilogu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bulajić Nikole iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (vikendica) – spratnosti Pr+Pk sa pratećim sadržajima i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 4850 KO Vilusi, 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 07-350-431 od 23.04.2024. godine, kao i saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-339 od 08.05.2024. 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, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i forma objekta sa karakteristikama lokalne arhitekture.

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 stav 1 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 Bulajić Nikoli iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje

izgradnje objekata namijenjenih agro turizmu – smještajnih objekata (vikendica) – spratnosti Pr+Pk sa pratećim sadržajima i i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji potes Selište, Vilusi, koju čini katastarska parcela broj 4850 KO Vilusi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „KAT“ 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 Bulajić Nikoli, St

1 x „KAT“ D.O.O.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

7, Nikšić