



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 198/1

Nikšić, 16.01.2024. 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 Đurović Radovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva objekta – objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, potes Pod Dažnik, 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 **Đurović Radovanu daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, na lokaciji Pod Dažnik, koju čine katastarske parcele broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, 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 – 580 od 19.07.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-198 od 28.12.2023. godine, investitor Đurović Radovan, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – objekata agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo 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 – 580 od 19.07.2022. 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 „CEMA“ d.o.o. Podgorica iz Podgorice, 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).

Kat. parcele broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, 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 objekata sastoji se od:

- kat. parcele 2076/10, koju čini livada po kulturi 6. klase, površine 195,00 m², dvorište površine 500,00 m², zgrada za odmor (vikendica), označenog kao – broj zgrade 1, površine 41,00 m²
- kat. parcele 2076/11, koju čini livada po kulturi 6. klase, površine 64,00 m², svojina je Đurović Radovana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 517 KO Lukovo, potes Pod Dažnik, od 18.08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-8769/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Parcele čine cjelinu i imaju prilaz sa javnog puta.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-415 od 05.08.2022. godine, navedeno je:

- postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za građenje novog objekta-objekta agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo nalazi se u

zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored opštinskog puta – lokalni put L-37 Rubeža-Krnovo-Meka dola”.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za građenje novog objekta-objekta agro turizma sa pratećim sadržajima, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, priključiti preko putnog zemljišta, na lokalni put L-37 Rubeža-Krnovo-Meka dola”.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEOTIN MNE” DOO Podgorica, kojom se konstatuje da se projektovani tj. planirani objekti nalaze na lokaciji – katastarska parcela 2076/10 i 2076/11KO Lukovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, kao i da je prilaz lokaciji i objektima obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice u skladu sa sledećim UTUima:

- UTU broj: UP/lo br. 07-350-580 , datuma 19.07.2022., izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić

Dostavljena je saglasnost susjeda broj OV 12552/2023 od 28.12.2023. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše kojom Đurović Radovan u ime vlasnika katastarske parcele 2076/48 KO Lukovo, Opština Nikšić, LN 517, PUP Opštine Nikšić daje saglasnost investitoru Đurović Radovanu i Đurković Živko u u ime vlasnika katastarske parcele 2076/12 KO Lukovo, Opština Nikšić, LN 560, PUP Opštine Nikšić da je moguće graditi na udaljenosti od 1 m od njegove granice parcele .

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, nalazi VI (šestoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: ostale prirodne površine-garig, krš, kamenjar, katuni i turističko rekreativni kompleks, sa definisanim 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 određena je minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- maksimalna bruto građevinska površina je 500,00 m²
- minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice - u skladu sa rangom saobraćajnice
- od granica susjednih parcela 3,5m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela), ali se u unutrašnjem dijelu placa mora obezbjeđiti kolski prolaz u minimalnoj širini od 3,0 m.,
- površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1536 m² ;
- potreban parking prostor definisati unutar granica urbanističke parcele.

Objekti agro turizma u okviru seoskog razvoja turizma se mogu graditi uz objekte stanovanje i poljoprivredne objekte u ruralnom području, kao pojedinačni objekti, ili kao posebni dijelovi objekata za stanovanje.

Objekti mogu biti namijenjeni za prijem gostiju ili dopunsku ponudu u ruralnom turizmu (noćenje doručak, konoba, prodaja lokalnih poljoprivrednih proizvoda).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da na predmetnom prostoru postoji izgrađeni objekat:

1. Zgrada za odmor – Vikendica, površine u osnovi 41,00 m², prema LN 517 spratnosti Su+P+PN
Objekat je zadržan i nijesu vršene intervencije na njemu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvoreni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju (sa postojećim objektom na kat. parceli 2076/10) su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,09, (ostvorena - projektovana zauzetost $103,20 \text{ m}^2 + 41,00 \text{ m}^2$ - postojeći objekat)
- indeks izgrađenosti 0,11, (ostvorena - projektovana BRGP $125,30 \text{ m}^2 + 41,00 \text{ m}^2$ - postojeći objekat)
- spratnost je objekta broj 1- P+Pk, objekta broj 2 - Su+P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đurović Radovana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, na katastarskim parcelama broj 2076/10 i 2076/11 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 – 580 od 19.07.2022. 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.

Smjericama 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 stav 1 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 Đurović Radovanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata – dva objekta agro turizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, namjene za prijem gostiju u ruralnom turizmu, na lokaciji Pod Dažnik, koju čine katastarske parcele broj 2076/10 i 2076/11 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „CEMA“ d.o.o. Podgorica u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 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).

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



DOSTAVLJENO:

- 1 x Đurović Radovan, [redacted]
- 1 x „CEMA“ d.o.o. Podgorica, Veliše Popovića bb, Podgorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a