



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 94

Nikšić, 15.04.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 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 Ilić Radovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na katastarskoj parceli broj 2171 KO Rastovac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Ilić Radovanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje novog objekta – objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na lokaciji potes Rastovac, koju čini katastarska parcela broj 2171 KO Rastovac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“, br. 72/24), 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1143 od 03.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-94 od 03.04.2025. godine, investitor Ilić Radovan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na lokaciji potes Rastovac, koju čini katastarska parcela broj 2171 KO Rastovac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1143 od 03.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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 „WATDAN“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Kat. parcela broj 2171 KO Rastovac nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta agroturizma, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 2171 KO Rastovac, koju čini po kulturi livada 1. klase površine 848,00 m²

upisana u list nepokretnosti broj 751 KO Rastovac - prepis, potes Rastovac, kao svojina Ilić Milića u obimu prava 1/1, nalazi se u mjestu Rastovac, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima - Hipoteka upis hipoteke u korist Nikšićke banke.

Prilaz lokaciji je javni put.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi ovjerena od strane notara Marković Ljubiše broj OV 3478/2025 od 27.03.2025. godine, kojom između ostalog daje saglasnost svom sinu Radovanu Iliću da preduzme sve potrebne radnje radi pribavljanja neophodnih dozvola za građenje na kat. parceli broj 2171 KO Rastovac, kao i da izvodi sve građevinske radove i realizuje izgradnju objekta na predmetnoj parceli.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije broj: 04-11458/2 od 14.10.2024. godine, izdati od starne Uprave za saobraćaj Crne Gore u kojim je navedeno: "Saobraćajno-tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju novih objekata agroturizma sa pratećim sadržajem treba da izda nadležni organ Opštine Nikšić zadužen za saobraćaj."

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-829 od 22.10.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za izgradnju novog objekta – objekata agroturizma sa pratećim sadržajima, na katastarskoj parceli broj 2171 KO Rastovac na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2168 KO Rastovac, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: "Lokacija za izgradnju novog objekta – objekata agroturizma sa pratećim sadržajima, na katastarskoj parceli broj 2171 KO Rastovac, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2168 KO Rastovac.

Katastarska parcela broj 2168 KO Rastovac upisanoj u LN 963 KO Rastovac u svojini Crne Gore. Raspolaganje Opština Nikšić u obimu prva 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi."

– mjesto i način priključenja navedeno je: "Lokacija za izgradnju novog objekta – objekata agroturizma sa pratećim sadržajima, na katasatrskoj parceli broj 2171 KO Rastovac, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2168 KO Rastovac.

U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-369 od 14.10.2024. godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na katasatrskoj parceli broj 2171 KO Rastovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta. Projektna dokumentacija treba da definiše: -položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;

-pozicija objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja i po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja;

- način snadbijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina) kao 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, u koliko se ne 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.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić iz Nikšića od 11.11.2024. godine, kojom izjavljuje da katastarska parcela 2171 KO Rastovac čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 2168 u vlasništvu Crne Gore i raspolaganju Opštine Nikšić, po kulturi ulice upisana u listu nepokretnosti br. 963 KO Rastovac.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetne parcele drugo poljoprivredno zemljište (PO) sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

Objekti agroturizma 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 namijenjeni 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.

• U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.

Smjernice za građenje i uređenje objekata agroturizma

- Površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekta agroturizma je najmanje 500 m²;
- Lokacija može biti posebna parcela ili može predstavljati dio poljoprivredne površine ili okućnice poljoprivrednog domaćinstva;
- *Maksimalni indeks zauzetosti je 0,40;*
- Maksimalna površina pod objektom je 500 m²;
- *Maksimalni indeks izgrađenosti 0,80;*
- Maksimalna bruto građevinska površina 1000 m²;
- *Maksimalna spratnost P+1+Pk;*
- *Minimalno odstojanje objekta od pristupne saobraćajnice – u skladu sa rangom saobraćajnice, a od granica susjednih parcela 3,5 m (ili manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela);*
- Unutrašnjem dijelu placa obezbijediti kolski prolaz u min. širini od 3 m;

- 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 1 m, a maksimalni indeks zauzetosti 0,80;
- Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni;
- Arhitektonsko oblikovanje objekta vrši u skladu sa namjenom sadržajem objekta i ostvariti vizuelno jedinstvo prostornog rješenja i forme objekta;
- U projektovanju koristiti savremene i tradicionalne materijale i voditi računa o ambijentalnim vrijednostima;
- Preporučuju se savremena i ekonomična arhitektonska rješenja i princip racionalnog korišćenja energije;
- Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije;
- Obezbijediti pristup do objekta sa javnog ili pristupnog puta;
- Ukoliko se lokacije nađu u neposrednom okruženju lokacije od arheološkog značaja pristupiti u skladu sa relevantnom zakonskom regulativom;
- Pridržavati se svih uslova i mjera za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 848,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta agro turizma, namjene - tri apartmana dizajnirana kao duplexi, kao i restoran, u okviru zadatih u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvoreni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0.25, (ostvorena - projektovana max. površina pod objektom agro turizma je 213.67 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0.48, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog objekta agro turizma je 407.55 m²)
- spratnost planiranog objekta – P+1+Pk.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, u dijelu koji se odnosi na - 1.1. funkcionalne cjeline je navedeno da prvi sprat sadrži dva apartmana, dizajnirani kao duplexi, te se njihovi spratovi nalaze na etaži potkrovlja. Apartmani na prizemlju, kao i restoran, imaju izlaz u dvorište ispred objekta, sa pogledom na rijeku. Na parceli je predviđeno 6 parking mjesta za korisnike rezidencije.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ilić Radovana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na katastarskoj parceli broj 2171 KO Rastovac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1143 od 03.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciju, 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.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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 je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ilić Radovanu iz Nikšića za građenje novog objekta – objekta agroturizma sa pratećim sadržajima, na lokaciji potes Rastovac, koju čini katastarska parcela broj 2171 KO Rastovac, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u („Sl. list CG“ , br. 72/24), projektovanog od strane preduzeća „WAZDAN“ 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 izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

DOSTAVLJENO:

1 x Ilić Radovanu, F

1 x „WAZDAN“ DOO Nikšić, DOO, Nikšić

1 x Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

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

