



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 108/2

Nikšić, 11.09.2023. 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), 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 Bajović Bojana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje I faze, izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Ladni do, koju čini kat. parcela broj 113 KO Lukovo, 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 **Bajović Bojanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na kat. parceli broj 113 KO Lukovo, potes Ladni do - 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 – 606 od 25.07.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-108 od 01.09.2023. godine, investitor Bajović Bojan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na kat. parceli broj 113 KO Lukovo, potes Ladni do - Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 – 606 od 25.07.2022. 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, 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 objekta projektovano od strane preduzeća „ARHITEKTURA AUREA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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. parcela broj 113 KO Lukovo, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 113, koju čini livada po kulturi 7. klase, površine 7704,00 m²

svojina je Bajović Bojana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3 KO Lukovo, potes Ladni do, od 30.08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-9170/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor Bajović Bojan, je vlasnik u obimu prava 1/1 i katastarskih parcela:

108, način korišćenja šuma 6. klase, površine 29936,00 m², dvorište 500,00 m², sa upisanom porodičnom stambenom zgradom od 74,00 m², pomoćnim zgradama površine 29,00 m² i 41,00 m²,

109, način korišćenja livada 7. klase površine 898,00 m²

110, način korišćenja pašnjak 5. klase površine 798,00 m²,

111, način korišćenja livada 7. klase površine 200,00 m²,

112, način korišćenja livada 7. klase površine 399,00 m²,

114, način korišćenja pašnjak 5. klase površine 3153,00 m²,

115, način korišćenja livada 7. klase površine 2053,00 m²,

upisane u u list nepokretnosti broj 3 KO Lukovo, potes Ladni do, od 30.08.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-9170/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-453/1 od 08.09.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na izgradnji objekta agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na kat. parceli broj 113 KO Lukovo, nalazi se pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskim parcelama broj 2836 i 3685 KO Lukovo.

Lokacija na k.p. 113 KO Lukovo, povezana je sa nekategorisanim putem u opštoj upotrebi na k.p. 2836 i 3685 KO Lukovo, preko k.p. 107 i 114 KO Lukovo, a na kojima je izgrađen put asfatog zastora, širine 3,50 m.

Kat. parcela broj 114 KO Lukovo upisana je LN 3 KO Lukovo u svojini Bajović Bojana, u obimu prava 1/1, način korišćenja – pašnjak 5. klase.

Kat. parcela broj 107 KO Lukovo upisana je LN 93 KO Lukovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlade Crne Gore, u obimu prava 1/1, način korišćenja – pašnjak 6. klase.

Kat. parcela broj 2836 KO Lukovo upisana je LN 89 KO Lukovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Kat. parcela broj 3685 KO Lukovo upisana je LN 89 KO Lukovo, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Lokacija za radove na izgradnji objekta agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na kat. parceli broj 113 KO Lukovo, priključena je preko puta na kat. parcelama 107 i 114 KO Lukovo na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskim parcelama broj 2836 i 3685 KO Lukovo.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-SISTEM” doo PODGORICA iz Podgorice, da se planirani objekat agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma nalazi na kat. parceli 113 KO Lukovo koju čini livada po kulturi 7. klase, površine 7704,00 m², svojina je Bajović Bojana, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3 KO Lukovo. Lokaciji se pristupa sa javne saobraćajnice koja je u vlasništvu Opštine Nikšić, sve do k.p. 114. Nadalje 120 m. saobraćajnice pripada k.p. 114 koja je u vlasništvu investitora je Bajović Bojana.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 113 KO Lukovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: poljoprivredno zemljište (PO), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1+Pk (max.),
- građevinska linija određena je minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele,
- maksimalan površina pod objektima je 500,00 m²
- površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja objekat agro turizma je najmanje 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 obezbjediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 3,0 m.,

- potreban parking prostor definisati unutar katastarske parcele.
- površina lokacije za gradnju 7704,00 m².

Stambeni objekat se može graditi na lokaciji koj se nalazi na prostoru koji je PUP-om, opštine Nikšić definisan kao građevinsko zemljište ruralnog naselja, na poljoprivrenim površinama izvan I i II kategorije.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,006, (ostvarena - projektovana zauzetost 46,94 m²)
- indeks izgrađenosti 0,007, (ostvarena - projektovana BRGP 54,08 m²)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bajović Bojana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, projektovanog na kat. parceli broj 113, upisane u list nepokretnosti broj 3 KO Lukovo, svojina Bajović Bojana, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350 - 606 od 25.07.2022. 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.

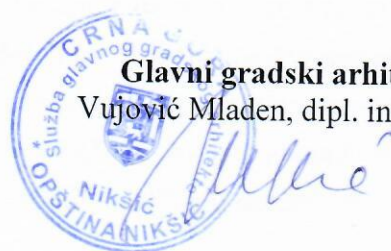
Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente 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 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 Bajović Bojanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje idejno rješenje I faze izgradnje objekta agroturizma sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Ladni do, koju čini kat. parcela broj 113 KO Lukovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTURA AUREA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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“ 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
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x Bajović Bojan, l

1 x „ARHITEKTURA AUREA“ D.O.O. Podgorica, ul. Crnogorskih broj 18, Podgorica

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a