



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 279

Nikšić, 20 .11.2024. 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“ 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 Grubač Marinka iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata u funkciji turizma na katastarskim parcelama broj 881, 882/1, 882/2, 883, 884, 885, 886, 887, 888 i 890, upisane u LN 54 KO Brijeg u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Grubač Marinku iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novih objekata u funkciji turizma na katastarskim parcelama broj 881, 882/1, 882/2, 883, 884, 885, 886, 887, 888 i 890, upisane u LN 54 KO Brijeg u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradaom 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 broj: 019-332/24-05-UPI-377/1 od 24.04.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine – Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-279 od 12.11.2024. godine, investitor Grubač Marinko iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata u funkciji turizma na katastarskim parcelama broj 881, 882/1, 882/2, 883, 884, 885, 886, 887, 888 i 890, upisane u LN 54 KO Brijeg, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradaom 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 broj: 019-332/24-05-UPI-377/1 od 24.04.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine – Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj.

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, kojiji 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 „INGPOINT“ 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 rekonstrukcija objekta sastoji se od:

- kat. parcele br. 881, površine 2176,00 m², prema načinu korišćenja šume po kulturi 5. klase;
 - kat. parcele br. 882/1, površine 5809,00 m², prema načinu korišćenja livada po kulturi 6. klase;
 - kat. parcele br. 882/2, površine 1581,00 m², prema načinu korišćenja voćnjak po kulturi 3. klase;
 - kat. parcele br. 883, površine 6169,00 m², prema načinu korišćenja šume po kulturi 5. klase;
 - kat. parcele br. 884, površine 6169,00 m², prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 5. klase;
 - kat. parcele br. 885, površine 775,00 m², prema načinu korišćenja njiva po kulturi 5. klase;
 - na katastarskoj parceli br. 886 nalazi se porodična stambena zgrada površine 96,00 m², pomoćna zgrada površine 21,00 m², pomoćna zgrada površine 35,00 m², pomoćna zgrada površine 35,00 m² i voćnjak po kulturi 3. klase površine 8939,00 m²;
 - kat. parcele br. 887, površine 12324,00 m², prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase;
 - kat. parcele br. 888, površine 1771,00 m², prema načinu korišćenja šume po kulturi 5. klase;
 - kat. parcele br. 890, površine 4383,00 m², prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase,
- upisane u list nepokretnosti broj 54 KO Brijeg - Izvod, potes Liješćevina, od 01.11.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-120/2024 u svojini Grubač Marinka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereti i ograničenja.

Dostavljeni su Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj: 019-05-110 od 08.03.2024. godine, izdati od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine, kojim se utvrđuje ispuštanje otpadnih voda ugradnjom biološkog uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u recipijent, prema specifičnim potrebama korisnika pod propisanim uslovima.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Plužine, utvrđeno je da je da se predmetne kat parcele nalaze u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a namjena prostora je "Šumsko zemljište-zaštitne šume"

Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

"Na području šumskog zemljišta nije dozvoljena promjena sasatava šumskih sastojina.

Za formiranje vjetrozaštitnih pojaseva u koridorima saobraćajnica i poljozaštitnih pojaseva u koridorima saobraćajnica i poljozaštitnih pojaseva na poljoprivrednom zemljištu, preporučuje se minimalna širina od 10 m na ugroženim lokalitetima.

Za formiranje zaštitnih šumskih pojaseva na kontaktu:

- izgrađenih stambenih zona i planiranih privrednih zona;
- zona planiranih za stambenu izgradnju i planiranih privrednih zona;
- vodnog zemljišta i planiranih privrednih zona,
- određuje se minimalna širina od 10 m i to uvijek u okviru privrednih zona .

Objekti koju mogu da se grade su:

- objekti u svrhu šumske privrede;
- objekti za turističko-rekreativne svrhe;
- prateći objekti (šank-barovi, nastrešnice, odmorišta, prostorije za opremu i sl.)
- parterno uređenje (odmorišta, staze i sl.).

Objekti ne smiju da se grade od betona, već je obavezna upotreba prirodnih materijala (drvo, kamen, šindra) i tradicionalnih formi.

Prateći objekti mogu biti površine do 40,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk.

Objekti za turističko-rekreativne svrhe, komercijalni i ugostiteljski mogu biti maksimalne površine 400,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk".

Preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5, 0 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.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/24-05-UPI-377/1 od 24.04.2024. godine godine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: "Na katastarskim parcelama broj 881, 882/1, 882/2, 883, 884, 885, 886, 887, 888 i 890, upisane u LN 54 KO Brijeg, predvidjeti izgradnju novih objekata u funkciji turizma".

Površina kat. parcela 881, 882/1, 882/2, 883, 884, 885, 886, 887, 888 i 890 KO Brijeg iznosi 50283,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja turističkog objekta smještajne namjene u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,01 (ostvorena - projektovana zauzetost objekata za 4 faze iznosi 748,17 m²),
- indeks izgrađenosti 0,02 (ostvorena BRGP objekata za 4 faze je 1149,59m²),
- spratnost je Pr ; Pr+ Pk.

Osnovna namjena objekta je turistička - smještajni objekti.

Idejnim rješenjem je planirana faznost gradnje 4. faze i to u sledećim fazama, što je i navedeno u tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja, kao i prikazano u grafičkim prilogima broj 1.- šira situacija i broj 2.- uža situacija:

FAZA 1 – 8 eko vikendica

FAZA 2 – 7 eko vikendica

FAZA 3 – 3 eko kuće

FAZA 4 – restoran

Prema postojećem stanju predmetnim katastarskim parcelama 881, 882/1, 882/2, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 890, koje su upisane u LN 54 K.O. Brijeg, pristupa se preko nekategorisanog puta, koji je upisan u LN 69 K.O. Brijeg kao K.P.897 koja se prema načinu korišćenja vodi kao nekategorisani putevi, površine 5728,00 m², svojina u obimu prava 1/1, Države Crne Gore, sa pravom raspolagamnja Opštine Plužine, u obimu prava 1/1

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Grubač Marinka iz Plužina, za izgradnju novih objekata u funkciji turizma, na lokaciji potes Liješćevina, koju čine katastarske parcele broj 881, 882/1, 882/2, 883, 884, 885, 886, 887, 888 i 890, upisane u LN 54 KO Brijeg, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradaom 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 broj: 019-332/24-05-UPI-377/1 od 24.04.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine 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 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 Grubač Marinku iz Plužina, za izgradnju novih objekata u funkciji turizma na katastarskim parcelama broj 881, 882/1, 882/2, 883, 884, 885, 886, 887, 888 i 890, upisane u LN 54 KO Brijeg u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradaom, projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ 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 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“ bro 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Grubač Marinko, E
- 1 x "INGPOINT" DOO Nikšić, v. a. metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužina
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a