



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 323

Nikšić, 23.12.2024. 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 Marka Vukićevića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – objekata – dvije vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim pomoćnim objektima u funkciji turizma - bazena i postavljanja mobilne saune uz svaki objekat, na kat. parceli broj 1755/3 upisanoj u LN 325 KO Gornja Brezna, 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 **Marku Vukićeviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – objekata – dvije vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim pomoćnim objektima u funkciji turizma - bazena i postavljanja mobilne saune uz svaki objekat, projektovanih na lokaciji potes Priječnjaci, koju čini kat. parcela broj 1755/3 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, 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-512 od 11.11.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene djelatnosti Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-323 od 18.12.2024. godine, investitor Marko Vukićević iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnju novih objekata – objekata – dvije vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu

istih, sa pratećim pomoćnim objektima u funkciji turizma - bazena i postavljanja mobilne saune uz svaki objekat, na kat. parceli broj 1755/3 upisanoj u LN 325 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/24-05-UPI-512 od 11.11.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene djelatnosti Opština Plužine.

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 „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, 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 1755/3 KO Gornja Brezna, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata – dvije vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, sa pratećim pomoćnim objektima u funkciji turizma - bazena i postavljanja mobilne saune uz svaki objekat sastoji se od:

- kat. parcele br. 1755/3, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 1300,00 m², upisana u list nepokrtnosti 325 KO Gornja Brezna - prepis, potes Priječnjaci, od 12.12.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-1444/2024. godine u svojini Marka Vukićevića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljeni su tehnički uslovi za priključenje objekata na vodovodnu i kanalizacionu mrežu kojom se investitoru Marku Vukićeviću idaje saglasnoist da se može priključiti na seoski vodovod koji je u nadležnosti DOO "Komunalno Plužine", kao i da u blizini predmetne ne postoji kanalizaciona mreža. Do izgradnje kanalizacione mreže, odvođenje otpadnih voda rješiti putem bio uređaja ili vodonepropusne septičke jame.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NAVSTAR 7" DOO Nikšić iz Nikšića, od 03.12.2024. godine, kojom se izjavljuje da katastarska parcela:

- 1755/3, po kulturi livada 5. klase, površine 1300,00 m², upisana u list nepokrtnosti 325 KO Gornja Brezna, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana preko katastarske parcele 1755/7, po kulturi livada 5. klase, upisana u list nepokrtnosti 320 KO Gornja Brezna, u vlasništvu Vulević Darka, Đorđević Ivana, Vukićević Marka, Đurković Milice i Božović Milorada u obimu prava od po 1/5, sa katastarskom parcelom 2041, po kulturi lokalni put u vlasništvu Države Crne Gore- Opštine Plužine a koja je upisana u listu nepokretnosti broj 52 KO Gornja Brezna

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 20-361-323 od 18.12.2024 godine godine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: "Na katastarskoj parceli broj 1755/3 KO Gornja Brezna, predvidjeti izgradnju novih objekata u funkciji turizma".

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcela broj 1755/3 KO Gornja Brezna, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je „Zona Turizma“, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

“U zaleđu turističkih pristana (na kopnu), uz puteve, u prirodnim i šumskim kompleksima sl., dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih komercijalnih, ugostiteljskih, rekreativnih objekata, turističkih kompleksa i sl.”, sa defisanim maksimalnim urbanističkim pokazateljima (na nivou parcele) za objekte namjenjene turizmu u skladu sa namjenama:

• Smještajni:

- Objekti uz saobraćajnice max površina parcele 2000,00 m², max indeks izgrađ. 1,2, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+1+Pk;

- Objekti u prirodnim kompleksima max površina parcele 2000,00 m², max indeks izgrađ. 1,6, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P+1+Pk;

- Objekti u lovištu max površina parcele 1000,00 m², max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

- Objekti uz zaštitnu zonu spomenika kulture max površina parcele 1000,00 m², max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

• Komercijalni max površina parcele 500,00 m², max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

• Ugostiteljski max površina parcele 1000,00 m², max indeks izgrađ. 0,7, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P;

• Rekreativni max površina parcele 5000,00 m², max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 80%, max spratnost P.

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

Namjena objekata

Objekti namijenjeni turizmu mogu biti:

- smještajni: hoteli, moteli, kamping placevi, pansioni, sela koliba i eko koliba i sl.;
- komercijalni: prodajni objekti za snabdijevanje korisnika turističkih zona i sl.;
- ugostiteljski: restorani, gostionice, kafei i sl.; i
- rekreativni i sportski: marine, otvoreni i zatvoreni bazeni, kupališta, igrališta, pokriveni i otvoreni sportski tereni itd.

Objekti namjenjeni turizmu su slobodnostojeći na pojedinačnim parcelama ili grupacije slobodnostojećih objekata na jednoj parceli (kompleksu).

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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekata je 1300,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata – dvije vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, sa pratećim pomoćnim objektima u funkciji turizma - bazena i postavljanja mobilne saune uz svaki objekat u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,065 (ostvorena - projektovana zauzetost objekta 85,60 m²),
- indeks izgrađenosti 0,13 (ostvorena BRGP planiranih objekata je 171,20 m²),
- spratnost je P+Pk.

Osnovna namjena objekta je turistička - smještajni objekat.

Projektant je u indeks zauzetosti računao kompletnu površinu pod objektom, kao i da tehnička prostorija bazena je namijenjena isključivo za postavku bazenske tehnike filteri i grijači vode, i prema svojoj projektovanoj namjeni ne ulazi u obračun urbanističkih parametara.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Marka Vukićevića iz Nikšića za izgradnju novih objekata – objekata – dvije vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim pomoćnim objektima u funkciji turizma - bazena i postavljanja mobilne saune uz svaki objekat, na kat. parceli broj 1755/3 upisanoj u LN 325 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/24-05-UPI-512 od 11.11.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene djelatnosti Opština 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.

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 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.

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 arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Marku Vukićeviću iz Nikšića za izgradnju novih objekata – objekata

– dvije vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, sa pratećim pomoćnim objektima u funkciji turizma - bazena i postavljanja mobilne saune uz svaki objekat, projektovanih na lokaciji potes Priječnjaci, koju čini kat. parcela broj 1755/3 upisanoj u LN 325 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, projektovanog od strane preduzeća „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica 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 x Marku Vukićeviću, G [REDACTED]
- 1 x “CONT-ING” DOO I [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a