



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 324

Nikšić, 24.12.2024. 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“ 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 Mićunović Milana iz Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju kompleksa objekata za turizam – pet bungalova, smještajne namjene, u funkciji turizma, na katastarskim parcelama broj 976 i 977 upisane u LN broj 103- prepis KO Gornja Brezna, potes Jezbov Do, 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 **Mićunović Milanu** iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju kompleksa objekata za turizam – pet bungalova, smještajne namjene, u funkciji turizma na lokaciji potes Jezbov Do, koju čine katastarske parcele broj 976 i 977 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-516/1 od 28.11.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnost Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-324 od 18.12.2024. godine, investitor Mićunović Milan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju kompleksa objekata za turizam – pet bungalova, smještajne namjene, u funkciji turizma na lokaciji potes Jezbov Do, koju čine katastarske parcele broj 976 i 977 upisane u LN broj 103-prepis 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-516/1 od 28.11.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnost 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 „STUDIO MORE“ DOO 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 976 i 977 KO Gornja Brezna, nalaze 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 kompleks objekata za turizam – pet bungalova sastoji se od:

- kat. parcela br, 976 koja je prema načinu korišćenja upisana kao livada po kulturi 6 klase, površine 1259,00 m²,
- kat. parcela br, 977 koja je prema načinu korišćenja upisana kao livada po kulturi 6 klase, površine 10432,00 m²,

upisane u list nepokrtetnosti broj 103 KO Gornja Brezna – prepis, potes Jezbov Do, u svojini Mićunović Milana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić iz Nikšića, od novembra .2024. godne, kojom se potvrđuje da katastarske parcele:

- 976 i 977 KO G.Brezna (sopstvenik – posjednik MIĆUNOVIĆ VELJKO MILAN) čini lokaciju za izgradnju zgrada za odmor -vikendica. Saobarćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 976, 977 KO G..Brezna (Crna Gora – sopstvenik – posjednik 1/1, Opština Plužine 1/1)- (način korišćenja - Lokalni put).

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/24-05-UPI-516/1 od 28.11.2024. godine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: “Na katastarskoj parceli broj 976 i 977 upisanoj u LN 103 KO Gornja Brezna, predvidjeti izgradnju novih objekata -bungalova”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Prema "Prostorno urbanističkom planu Plužina", sa predviđenom namjenom prostora, definisanoma navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni za predmetnu katastarsku parcelu je „Zona turizma“

Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

“U zaleđu turističkih pristana (na kopnu), uz puteve, u prirodnim i šumskim kompleksima i sl., dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih komercijalnih, ugostiteljskih, rekreativnih objekata, turističkih kompleksa i sl.”, sa definisanim 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.

Tipologija objekata

Objekti namijenjeni 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.

Pravila parcelacije

Formiranje parcele i položaj objekta na parceli određuju se urbanističkim uslovima za svaki pojedinačan slučaj, a u skladu sa uslovima zaštite i zakonskim propisima za šumsko ili drugo zemljište na kome se objekat gradi.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
Preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0m.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekata(kat. parcele 976 i 977 KO Gornja Brezna) iznosi 11,691.0m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata za turizam – pet bungalova u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,18 - (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 368.87 m²)
- indeks izgrađenosti 0.16 - (ostvarena - projektovana BRGP 323.31 m²)
- spratnost je Su+P+Pk i P+Pk
- ozelenjavanje 51%(1012.93m²)
- parkiranje 5 P.M.(1P.M po jedinici)
- interni kol.saobraćaj 710m² (raster = 41% zelenila)
- pješačke staze 153.22m²
- otvorene terase 46.08m²

Osnovna namjena objekta je turistička - smještajni objekat.

Projektovani su turistički objekti za odmor, komercijalnog naziva bungalov.

Predviđena su tri tipa objekata tip A, B i C. Objekat bungalov tipa A je spratnosti je Su+P+Pk, sa jednom smještajnom jedinicom (jedan objekat), a objekti tipa A i tipa B i C su spratnosti P+Pk, sa po dvije smještajne jedinice (četiri objekta).Svaki objekat je koncipiran kao zasebna cjelinau funkcionalnom i organizacionom smislu.

Objekti su montažni od drvene konstrukcije.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mićunović Milana iz Nikšića za izgradnju kompleksa objekata za turizam – pet bungalova, smještajne namjene, u funkciji turizma, na lokaciji potes Jezbov Do, koju čine katastarske parcele broj 976 i 977, upisane u LN broj 103 - prepis 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-516/1 od 28.11.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnost 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 seodnose 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Mićunović Milanu iz Nikšića, za izgradnju kompleksa objekata za turizam – pet bungalova, smještajne namjene, u funkciji turizma, na lokaciji potes Jezbov Do, koju čine katastarske parcele broj 976 i 977, upisane u LN broj 103 - prepis 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 „STUDIO MORE” D.O.O. Podgorica iz Podgorica u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Mićunović Milan, [redacted]

1 x “STUDIO MORE” [redacted]

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

[redacted], Podgorica