



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 315/2

Nikšić, 25.12.2024. 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 Borisa Mićanovića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta- vikendice, na kat. parcelama broj 1606/6, 1602/7 i 1601/9 upisanim u LN 287 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 **Borisa Mićanoviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta- vikendice, projektovanog na lokaciji potes Lučko Prisoje, koju čine kat. parcele broj 1606/6, 1602/7 i 1601/9 upisanim u LN 287 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: 019-332/23-05-UPI-664/1 od 29.12.2023. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene djelatnosti Opština 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: 20-361-315 od 10.12.2024. godine, investitor Boris Mićanović iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta- vikendice, projektovanog na lokaciji potes Lučko Prisoje, koju čine kat. parcele broj 1606/6, 1602/7 i 1601/9 upisanim u LN 287 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: 019-332/23-05-UPI-664/1 od 29.12.2023. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština 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, kjoji 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 „ERLANG“ D.O.O. 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 1606/6, 1602/7 i 1601/9 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 stambenog objekta - vikendice sastoji se od:

- kat. parcele br. 1606/6, površine 384,00 m², koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase;
- kat. parcela br. 1602/7, površine 916,00 m², koju čini prema načinu korišćenja šuma po kulturi 5. klase;
- kat. parcela br. 1601/9, površine 18,00 m², koju čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 5. klase,

svojina Mićanović Borisa, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 287 KO Gornja Brezna – prepis, potes Lučko Prisoje, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/24-05-UPI-516/1 od 28.11.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: “Na katastarskim parcelama broj 1606/6, 1602/7 i 1601/9 upisanim u LN 287 KO Gornja Brezna, predvidjeti izgradnju novog stambenog objekta”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcele broj 1606/6, 1602/7 i 1601/9 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.

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 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.;
- rekreativni i sportski: marine, otvoreni i zatvoreni bazeni, kupališta, igrališta, pokriveni i otvoreni sportski tereni itd.

Tipologija objekata

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.

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.

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 stambenog objekta- vikendice (kat. parcele 1606/6, 1602/7 i 1601/9 KO Gornja Brezna) iznosi 1318.00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta- vikendice u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,05 (ostvorena - projektovana zauzetost objekta 56,90 m²),
- indeks izgrađenosti 0,06 (ostvorena BRGP objekta je 81,88 m²),
- spratnost je P+Ga.

Lokacija za radove na građenju novog stambenog objekta vikenda na lokaciji koju čine katastarske parcele 1606/6, 1602/7 i 1601/9 KO Gornja Brezna je priključena preko jednog priključka, preko katastarskih parcela 1602/3, koju čini prema načinu korišćenja šume 5. klase, površine 77,00 m², k.p. 1602/8 koju čini prema načinu korišćenja šume 5. klase, površine 174,00 m², svojina Popović Čedomira, u obimu prava 1/1, upisane u LN broj 49 KO Gornja Brezna, sa opisom prava u podacima o tertima i ograničenjima - na osnovu ugovora u najširem obimu bez naknade preko kat.par. br.1602/3 površine 77,00 m² i kat.par. br. 1602/8 površine 174,00 m² knjižiti pravo službenosti prolaza- poslužno dobro u korist kat. par. br 1601/9 livada 5 klase površine 384,00 m², kat. par. br. 1602/7 šuma 5 klase površine 916,00 m² i kat. par. br 1606/6 pašnjak 5 klase površine 18,00 m² poslovno dobro.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mićanović Borisa iz Nikšića za izgradnju novog stambenog objekta- vikendice, na kat. parcelama broj 1606/6, 1602/7 i 1601/9 upisanim u LN 287 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: 019-332/23-05-UPI-664/1 od 29.12.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene 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.

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 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Borisu Mićanoviću iz Nikšića, za izgradnju novog stambenog objekta - vikendice, projektovanog na lokaciji potes Lučko Prisoje, koju čine kat. parcele broj 1606/6, 1602/7 i 1601/9 upisanim u LN 287 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 „ERLANG“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 Mićanović Boris,
- 1 x "ERLANG" DOC
- 1 x Sekretarijata za opštu upravu
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a