



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 106/2

Nikšić, 16.05.2024. 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 „4. OKTOBAR“ DOO Plužine iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata u funkciji turizma (četiri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na podkonstrukciji za svaki objekat posebno, -stanica od 4 jedinice za svaki tipski objekta, na lokaciji Zagorje, koju čini katastarska parcela 1952, upisanom u LN br. 20 KO Miljkovac, 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 **“4. OKTOBAR,“ DOO Plužine iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje novih objekata u funkciji turizma (četiri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na podkonstrukciji za svaki objekat posebno, -stanica od 4 jedinice za svaki tipski objekta, na lokaciji Zagorje, koju čini katastarska parcela 1952 KO Miljkovac, 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: 019-332/21-05-UPI-218/1 od 02.08.2021. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-106 od 25.04.2024. godine, investitor „4. OKTOBAR“ DOO Plužine iz Plužina, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novih objekata turizma (četiri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na podkonstrukciji za svaki objekat posebno, -stanica od 4 jedinice za svaki tipski

objekta, na lokaciji Zagorje, koju čini katastarska parcela 1952 KO Miljkovac, 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: 019-332/21-05-UPI-218/1 od 02.08.2021. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine 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, kojim 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 objekata u funkciji turizma (četiri objekta) projektovano od strane preduzeća „URB-A“ 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novih objekata u funkciji turizma (četiri objekta) čine:

- katastarska parcela broj 1952 površine 16245,00 m², prema načinu korišćenja livada po kulturi 5.klase;
u svojini Blagojević Jugoslava u obimu prava 1/1, upisane su u LN 20 KO Miljkovac prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.
Blagojević Jugoslav je vlasnik i: susjednih katarskih parcela:
- katastarska parcela broj 1953/2 površine 1347,00 m², prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase;
- katastarska parcela broj 1954 površine 15773,00 m², prema načinu korišćenja pašnjak 6. klase i na njoj se nalazi ruševina od 30,00 m² i 81,00 m²,
- katastarska parcela broj 1955 površine 601,00 m², prema načinu korišćenja livada po kulturi 6. klase
- katastarska parcela broj 1956 površine 521,00 m², prema načinu korišćenja livada po kulturi 6. Klase

- katastarska parcela broj 1957 površine 741,00 m², prema načinu korišćenja livada po kulturi 6. klase

u svojini Blagojević Jugoslava u obimu prava 1/1, upisane su u LN 20 KO Miljkovac, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO MAX GROUP" D.O.O. Podgorica iz Podgorice, april 2024. godine, kojom potvrđuje da se pristup predmetnoj lokaciji 1952 KO Miljkovac, ostvaruje sa lokalnog puta koji polazi pored lokacije, upisanog kao katastarska parcela 2437 KO Miljkovac.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcele broj 1952 KO Miljkovac, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je „zona turizma“, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Na katastarskoj parceli broj 1952 KO Miljkovac, predvidjeti izgradnju novih objekata u funkciji 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 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.

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

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

Površina kat. parcela 1952 KO Miljkovac iznosi 16425,00 m².

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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novih objekata turizma (četiri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma, smještajne namjene u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,0154 (ostvarena - projektovana zauzetost planiranih objekata 227,16 m²),
- indeks izgrađenosti 0,020 (ostvarena BRGP planiranih objekata je 324,64 m²),
- spratnost je P+Pk.

Osnovna namjena objekta je turistička - smještajni objekat.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „4. OKTOBAR“ DOO Plužine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata u funkciji turizma (četiri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na podkonstrukciji za svaki objekat posebno, -stanica od 4 jedinice za svaki tipski objekta, na lokaciji Zagorje, koju čini katastarska parcela 1952 KO Miljkovac upisanoj u LN br. 20 KO Miljkovac, 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: 019-332/21-05-UPI-218/1 od 02.08.2021. 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.

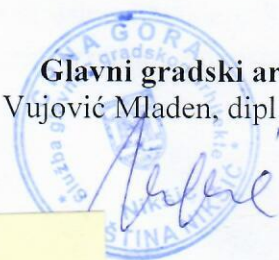
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „4. OKTOBAR“ DOO Plužine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekata u funkciji turizma (četiri objekta), sa pratećim sadržajima i uređenjem terena u svrhu razvoja ruralnog turizma i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na podkonstrukciji za svaki objekat posebno, -stanica od 4 jedinice za svaki tipski objekta, na lokaciji Zagorje, koju čini katastarska parcela 1952, upisanom u LN br. 20 KO Miljkovac, 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 „URB-A“ 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“ 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x „4. OKTOBAR“ DOO Pluzhina
- 1 x „URB-A“ DOO Podgorica,
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Pluzhine, Pluzhine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a