



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 119

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 Blečić Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata (dva objekta) u funkciji turizma - smještajni objekti u prirodnim kompleksima, projektovanih na lokaciji Lug koju čine kat. parcele broj 1558, 1559 i 1560, upisanim u LN 306 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 **Blečić Milošu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novih objekata u funkciji turizma (dva objekta) - smještajni objekti u prirodnim kompleksima, projektovanih na lokaciji Lug, koju čine kat. parcele broj 1558, 1559 i 1560, upisanim u LN 306 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-641/1 od 09.11.2023. 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: 20-361-119 od 09.05.2024. godine, investitor Blečić Miloš iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata u funkciji turizma (dva objekta) u funkciji turizma - smještajni objekti u prirodnim kompleksima, projektovanih na lokaciji Lug, koju čine kat. parcele broj 1558, 1559 i 1560, upisanim u LN 306 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-641/1 od 09.11.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene 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, 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 „L-GRADNJA“ 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).

Kat. parcele broj 1558, 1559 i 1560 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 u funkciji turizma (dva objekta), za potrebe agroturizma sastoji se od:

- kat. parcele 1558, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 7200,00 m²;
- kat. parcele 1559, koju čini prema načinu korišćenja šuma po kulturi 3. klase, površine 8973,00 m²;
- kat. parcele 1560, koju čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 5. klase, površine 570,00 m²,

upisane u list nepokretnosti 306 KO Gornja Brezna - prepis, potes Lug, od 21.03.2023. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-1470/2024. godine, u svojini Blečić Miloša u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja za navedene parcele.

Investitor je vlasnik u obimu prava 1/1 i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele 1555/3, koju čini prema načinu korišćenja šuma po kulturi 3. klase, površine 1944,00 m²;
- kat. parcele 1557/4, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 1970,00 m²;

upisane u list nepokretnosti 306 KO Gornja Brezna - prepis, potes Lug, od 21.03.2023. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-1470/2024. godine, u svojini Blečić Miloša u

obimu prava 1/1, sa zabilješkom u Opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima za navedene parcele Ugovor o hipoteci i Zabilješka rješenja o izvršenju.

Dostavljena je Izjava geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "NAVSTAR 7" DOO Nikšić od 20.11.2023. godine, kojom izjavljuje: "Da predmetne katastarske parcele lokaciju 1558, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 7200,00 m², kat. parcele 1559, koju čini prema načinu korišćenja šuma po kulturi 3. klase, površine 8973,00 m²; kat. parcele 1560, koju čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 5. klase, površine 570,00 m², upisane u list nepokretnosti 306 KO Gornja Brezna, čine predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 2041, po kulturi lokalni put u u vlasništvu Crne Gore 1/1 i raspolaganju Vlade Crne Gore 1/1", upisana u LN broj 52 KO Gornja Brezna.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcele broj 1558, 1557/4 i dijela katastarske parcele 1559 je Zona Turizma "", a katastarske parcele 1555/3, 1560 i dio katastarske parcele 1559 prema namjeni površina spadaju u "Šumsko zemljište-zaštitne šume". Na katastarskim parcelama broj 1555/3, 1557/4, 1558, 1559 i 1560 upisanim u LN 306 KO Gornja Brezna, predviđeti izgradnju novih objekata.

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.

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

»Šumsko zemljište«

"Na području šumskog zemljišta nije dozvoljena promjena sastava 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.

Površina kat. parcela 1558, 1559 i 1560 KO Gornja Brezna iznosi 16743,00 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 (dva objekta) u funkciji turizma - smještajni objekti, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.005 (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 90.06 m²),
- indeks izgrađenosti 0.008 (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata iznosi 143.38 m²),
- spratnost je P+Pk.

Osnovna namjena objekta je turistička - smještajni objekat.

Materijalizacija

U pogledu materijalizacije, a po ugledu na okruženje i u skladu je sa urbanističko tehničkim uslovima (upotreba prirodnih materijala), fasada objekta je u prizemlju u dijelu cokla kamene ploce slagane po postupku “dalmatinskog veza” a na spratu je fasada izvedena drvenim poluobicama debljine 8-12 cm.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Blečić Miloša iz Nikšića za izgradnju novih objekata u funkciji turizma (dva objekta) - smještajni objekti u prirodnim kompleksima, projektovanih na lokaciji Lug, koju čine kat. parcele broj 1558, 1559 i 1560, upisanim u LN 306 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-641/1 od 09.11.2023. 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.

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 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 Blečić Milošu iz Nikšića za izgradnju novih objekata u funkciji turizma (dva objekta) u funkciji turizma - smještajni objekti u prirodnim kompleksima, projektovanih na lokaciji Lug, koju čine kat. parcele broj 1558, 1559 i 1560, upisanim u LN 306 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 „L-GRADNJA“ DOO. Nikšić iz Nikšića u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektanu 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 Blečić Milošu, Voj

1 x "L-GRADNJA" D

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a