



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-87

Nikšić, 28.07.2023. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine i Sporazuma o saradnji između opština Nikšić i Plužina u dijelu nadležnosti obavljanja poslova Glavnog gradskog arhitekta 02-031-4201 od 06.12.2021. godine, a zavedenog u opštini Plužine pod brojem 01-018-1071 od 06.12.2021. godine, i rješavajući po zahtjevu Bujišić Mijuška za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje 4. (četiri) objekta u funkciji turizma, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog gazdinstva, projektovanog na kat. parceli broj 369/2 KO Plužine, potes Guvništva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Bujišić Mijušku daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje 4. (četiri) objekta u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji Guvništva, koju čini kat. parcela broj 369/2 KO Plužine, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), 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: 019-332/22-05-UPI-357/1 od 26.06.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-87 od 26.07.2023. godine, investitor Bujišić Mijuško, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje 4. (četiri) objekta u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji Guvništva, koju čini kat. parcela broj 369/2 KO Plužine, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/22-05-UPI-357/1 od 26.06.2023. godine.

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 državno arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 i Sporazumom o saradnji između opština Nikšić i Plužine u dijelu nadležnosti obavljanja poslova Glavnog gradskog arhitekta 02-031-4201 od 06.12.2021. godine, a zavedenog u Opštini Plužine pod brojem 01-018-1071 od 06.12.2021. godine, isto lice je određeno da obavlja poslove Glavnog gradskog arhitekta u Opštini Plužine.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje izgradnje vjerskog objekta - crkve, na kat. parceli 2358/2 KO Rudinice, projektovano od strane preduzeća „ANGELINI“, D.O.O. Podgorica iz Podgorice, i 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. parcela broj 369/2 KO Plužine, 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 4. (četiri) objekta u funkciji turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 369/2, koju čini livada po kulturi 6. klase, površine 1900,00 m<sup>2</sup>, svojina Bujišić Mijuška, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 195 KO Plužine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava firme "GEOKOMPAS" doo Nikšić iz Nikšića, od 4.06.2023. godine, kojom se potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne coordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli. Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele 369/1, a vlasnik parcela odnosno nosilac prava je Veljević Milorad 1/1, 527 vlasnik parcela odnosno nosilac prava je CRNA GORA, VLADA CRNE GORE 1/1. Način korišćenja parcele 369/1 je livada 6 klase, a parcele 527 šume treće klase.

U Listu nepokretnosti 167 KO Plužine za katastarsku parcel 369/1, svojina Veljović Milorad, način korišćenja livada 6. klase, površine 10998,00 m<sup>2</sup>, u opisu prava o podacima o teretima i ograničenjima: Pravo prolaza: Pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, bez naknade preko kat. parcele br. 369/1 (poslužno dobro) u korist kat. parcele br. 369/2 (poslovno dobro) iz predmetnog LN i to po ugovoru UZZ br. 63/2023 od 23.01.2023. godine, sačinjenog kod notara Ljubioše Mrkovića.



Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcelu broj 369/2 KO Plužine, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je „Šumsko zemljište“.

Prostorno urbanističkim planom opštine Plužine, predviđeno je za „Šumsko zemljište“, za šume i šumska područja:

Na području šumskog zemljišta nije dozvoljena promjena sastava šumskih sastojina.

Za formiranje vjetrozaštitnih pojaseva u koridorima saobraćajnica i poljozaštitnih pojaseva na poljoprivrednom zemljištu, preporučuje se minimalna širina od 10m 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; i
- vodnog zemljišta i planiranih privrednih zona,
- određuje se minimalna širina od 10m i to uvijek u okviru privrednih zona.

Objekti koji 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.); i
- parterno uređenje (odmorišta, staze i sl.).

Prateći objekti mogu biti površine do 40m<sup>2</sup>, maksimalne spratnosti P+Pk.

Objekti za turističko-rekreativne svrhe, komercijalni i ugostiteljski mogu biti maksimalne površine 400m<sup>2</sup>, maksimalne spratnosti P+Pk.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opoisu, u dijelu lokacija, navedeno je da je kolski pristup moguće obezbijediti preko susjedne parcele k.p. 369/1 KO Plužine. Ukupna površina parcela je 1900,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 0,08 (ostvarena zauzetost četiri objekta u osnovi je 145,20 m<sup>2</sup> - površina jednog objekta je 36,30 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,15 (BRGP četiri objekta 290,40 m<sup>2</sup> - BRGP jednog objekta je 72,60 m<sup>2</sup>), a spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Bujišić Mijuška iz Plužina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje na idejno rješenje izgradnje 4. (četiri) objekta u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji Guvništva, koju čini kat. parcela broj 369/2, upisanoj u list nepokretnosti broj 195 KO Plužine, svojina Bujišić Mijuška, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”- opštinski propisi 32/12), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/22-05-UPI-357/1 od 26.06.2023. godine 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, 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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

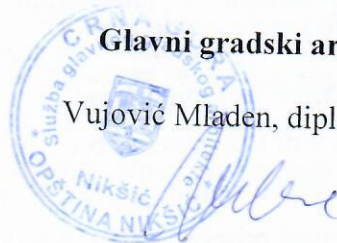
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Bujišić Mijuško, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje 4. (četiri) objekta u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji Guvništva, koju čini kat. parcela broj 369/2 KO Plužine, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), projektovanog od strane „ANGELINI“, 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).

**Glavni gradski arhitekta**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

1 x Bujišić Mijuško, Plužine bb, Plužine

1 x „ANGELINI“, D.O.O., Ul. Danila Kiša broj 1, Podgorica

1 x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a