



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 1/2

Nikšić, 26.01.2024. 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), 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 “MLP BAJOVO POLJE” DOO Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata u funkciji turizma - etno sela, u okviru kojega je planiran ugostiteljski objekat - restoran i sedam jedinica smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Glavica, koju čine kat. parcele broj 847, 848, 849, 850 upisanim u LN 17 KO Bajovo Polje, 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 **DOO “MLP BAJOVO POLJE” Podgorica iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novih objekata u funkciji turizma (etno selo), namjene ugostiteljski objekat - restoran i sedam jedinica smještajne namjene, projektovanog na lokaciji potes Glavica, koju čine kat. parcele broj 847, 848, 849, 850 upisanim u LN 17 KO Bajovo Polje, 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-23/1 od 11.05.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-6 od 09.01.2024. godine, investitor DOO “MLP BAJOVO POLJE” Podgorica iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na

idejno rješenje za izgradnju objekata u funkciji turizma - etno sela, na katastarskim parcelama broj 847, 848, 849, 850 KO Bajovo Polje, potes Glavica, 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-23/1 od 11.05.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu 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, 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 „FETH STUDIO“ D.O.O. Rožaje iz Rožaja, 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 (etno selo), namjene ugostiteljski objekat - restoran i sedam jedinica smještajne namjene sastoji se od kat. parcela broj 847, 848, 849, 850 KO Bajovo Polje, a nalaze se u u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Investitor je vlasnik i susjednih katastarskih parcela.U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/23-05-UPI-23/1 od 11.05.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, navedeno je da je izgradnja novih objekata u funkciji turizma palnirana na katarskim parcelama broj 847, 848, 849, 850, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872 KO Bajovo Polje.

Uvidom u list nepokretnosti broj broj 17 KO Bajovo Polje, od 31.10.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, broj 117-919-1402/2023. godine, utvrđeno je sledeće:

- kat. parc. br. 847 je površine 248,00 m², prema načinu korišćenja pašnjak 5. klase;
- kat. parc. br. 848 je površine 19668,00 m², prema načinu korišćenja livada 6. klase;
- kat. parc. br. 849 je površine 210,00 m², prema načinu korišćenja njiva 5. klase;
- kat. parc. br. 850 je površine 2698,00 m², prema načinu korišćenja pašnjak 5. klase;
- kat. parc. br. 865 je površine 6377,00 m², prema načinu korišćenja livada 6. klase;
- kat. parc. br. 866 je površine 440,00 m², prema načinu korišćenja livada 6. klase;
- kat. parc. br. 867 je površine 13339,00 m², prema načinu korišćenja pašnjak 6. klase;
- kat. parc. br. 868 je površine 820,00 m², prema načinu korišćenja livada 6. klase;
- kat. parc. br. 869 je površine 750,00 m², prema načinu korišćenja šume 6. klase;
- kat. parc. br. 870 je površine 590,00 m², prema načinu korišćenja livada 6. klase;
- kat. parc. br. 871 je površine 515,00 m², prema načinu korišćenja livada 6. klase;
- kat. parc. br. 872 je površine 3601,00 m², prema načinu korišćenja šume 5. klase;

sve u svojini Jovović Đukan Saše u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Ukupna površina navedenih parcela na kojima je po urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/23-05-UPI-23/1 od 11.05.2023. godine, dozvoljena izgradnja iznosi 51498,00 m².

Dostavljena je izjava Jovović Saše, ovjerna od strane notara Adžić Jadranke iz Podgorice broj OV 132/2024 od 24.01.2024 godine, kojom kao vlasnik nepokretnosti upisanih u LN broj 17 KO Bajovo Polje ustupa firmi njegovog sina Jovović Lazara "MLP BAJOVO POLJE" DOO Podgorica na trajno korišćenje i bez ikakvih ograničenja na sve nepokretnosti koje su upisane kao njegova svojina u LN broj 17 KO Bajovo Polje. Isto tako izjavljuje da je saglasan da firma "MLP BAJOVO POLJE" DOO Podgorica na ustupljenom zemljištu bez ikakve saglasnosti može pristupiti izgradnji ugostiteljsko – turističkog objekta na ustupljenom zemljištu.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Prema "Prostorno urbanističkom planu Plužina", predmetne katastarske parcele nalaze se u "Zoni Turizma". Na katastarskim parcelama broj 847, 848, 849, 850, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872 upisanim u LN 17 KO Bajovo Polje, 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 kompleksimai 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.

Objekti namjenjeni 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.

Defisani su osnovni urbanistički parametri, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine, a koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima (objekti uz saobraćajnice):

- maksimalna P. parcele kompleksa 2000,00 m²,
- indeks zauzetosti 50,0 ‰ (u skladu sa koeficijentima),
- indeks izgrađenosti 1,20 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata P+1+ Pk (max),
- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Površina kat. parcela 847, 848, 849, 850 KO Bajovo Polje, na kojima je u dostavljenom idejnom rješenju predviđena izgradnja iznosi 25064,00 m²

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novih objekata u funkciji turizma (etno selo), namjene ugostiteljski objekat - restoran i sedam jedinica smještajne namjene, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: za površinu 25064,00 m²:

- indeks zauzetosti iznosi 0,01 (ostvarena - projektovana zauzetost svih objekata u osnovi je 326.67 m² i to na kat. parcelama broj 847, 848, 849, 850 KO Bajovo Polje (površina 25064,00 m²), a za površinu 51498,00 m² - svih navedenih parcela u UTU 847, 848, 849, 850, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872 KO Bajovo Polje iznosi 0,0063),
- indeks izgrađenosti 0,020 (ostvarena - projektovana BRGP svih objekata je 517.12 m² na kat. parcelama broj 847, 848, 849, 850 KO Bajovo Polje (površina 25064,00 m²), a za površinu - 51498,00 m² svih navedenih parcela u UTU 847, 848, 849, 850, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872 KO Bajovo Polje. iznosi 0,010),
- spratnost je P+Pk.
- Osnovna namjena objekta je restoran i turistička - smještajni objekti.

Saobraćajni pristup lokaciji je preko kat. parcele 1081 koju čini lokalni put površine 15736,00 m², svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Plužine, u obimu prava 1/1, upisana u LN 6 – KO Bajovo Polje – prepis.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora DOO "MLP BAJOVO POLJE" iz Podgorice za izgradnju novih objekata u funkciji turizma (etno selo), namjene ugostiteljski objekat - restoran i sedam jedinica smještajne namjene, na katastarskim parcelama broj 847, 848, 849, 850 upisanim u LN 17 KO Bajovo Polje, 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-23/1 od 11.05.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu 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 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 stav1 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 DOO "MLP BAJOVO POLJE" iz Podgorice za izgradnju objekata u funkciji turizma - etno sela, u okviru kojega je planiran ugostiteljski objekat - restoran i sedam jedinica smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Glavica, koju čine kat. parcele broj 847, 848, 849, 850 upisanim u LN 17 KO Bajovo Polje, 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 „FETH STUDIO“ D.O.O. Rožaje 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 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).



Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x DOO "MLP BAJOVO POLJE", [redacted]
- 1 x „FETH STUDIO“ D.O.O., Sandžacka 24, Kozaje
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a