



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 37

Nikšić, 27.02.2024. 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 Đukanović Zorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju kompleks objekata - bungalova (pet objekata), u funkciji turizma, projektovanih na katastarskim parcelama broj 976 i 977 upisanim u LN103 KO Gornja Brezna, potes Jezbov Do, 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 **Đukanović Zoranu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novih objekata - kompleks objekata - bungalova (pet objekata), u funkciji turizma, projektovanih na lokaciji potes Jezbov Do, koju čine katastarske parcele broj 976 i 977 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-13/1 od 12.04.2023. 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: 20-361-37 od 19.02.2024. godine, investitor Đukanović Zoran iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata - kompleks objekata - bungalova (pet objekata), u funkciji turizma projektovanih na lokaciji potes Jezbov Do, koju čine katastarske parcele broj 976 i 977 KO Gornja Brezna, upisanim u LN103 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-13/1 od 12.04.2023. 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, koji 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 „STUDIO MORE“ 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 976 i 977 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 objekata – bungalova, u funkciji turizma, sastoji se od:

- kat. parc. br. 976 je površine 1259,00 m², prema načinu korišćenja livada 6. klase;
- kat. parc. br. 977 je površine 10432,00 m², prema načinu korišćenja livada 5. klase;

sve u svojini Đukanović Vojin Zorana u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 103 KO Gornja Brezna – prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić iz Nikšića, od 17.04.2023. godine, kojom izjavljuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate katastarskih parcela 976 i 977 KO Gornja Brezna i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele 2041, a vlasnik parcele, odnosno nosilac prava je Država Crna Gora 1/1, Opština Plužine 1/1 po kulturi lokalni put.

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 976 i 977 upisanim u LN103 KO Gornja Brezna, 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 definisanim maksimalnim urbanističkim pokazateljima (na nivou parcele) za objekte namjenjene turizmu u skladu sa namjenama:

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.

- 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.

Površina kat. parcele 976 i 977 KO Gornja Brezna iznosi 11691,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja kompleksa objekata - bungalova (pet objekata), u funkciji turizma u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,13, (ostvarena - projektovana zauzetost objekata 262,26 m² – u odnosu na max površinu parcele 2000,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,17, (ostvarena - projektovana BRGP objekata 346,51 m² – u odnosu na max površinu parcele 2000,00 m²)
- spratnost je Su+P+Pk za jedan objekat - bungalov označen kao tip A, a za četiri objekta – bungalova označenih kao tip B (3 jedinice) i tip C (jedna jedinica) spratnost je P+Pk.

Objekat – bungalov označen kao tip A je jedino spratnosti Su+P+Pk, kao suteran sa garažom u dijelu parcele koji je u strmijem padu, dok su ostale četiri objekta bungalova spratnosti P+Pk. Svaki objekat je u kompleksu je koncipiran kao zasebna jedinica u funkcionalnom i organizacionom smislu i projektovani su kao turistički objekat za odmor.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đukanović Zorana iz Nikšića za izgradnju novih objekata - kompleks objekata - bungalova (pet objekata), u funkciji turizma, projektovanih na lokaciji potes Jezbov Do, koju čine katastarske parcele broj 976 i 977, upisanim u LN103 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-13/1 od 12.04.2023. 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 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 Đukanović Zoranu iz Nikšića za izgradnju novih objekata - kompleks objekata - bungalova (pet objekata), u funkciji turizma, projektovanih na lokaciji potes Jezbov Do, koju čine katastarske parcele broj 976 i 977, upisanim u LN103 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 „STUDIO MORE“ D.O.O. Podgorica 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 Đukanović Zoran
- 1 x DOO "STUDIO MORE", Danila Kiša 5, Podgorica
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

