



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 88

Nikšić, 23.04.2024. 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 Igora Đurkovića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, projektovanog na lokaciji potes Poljana, koju čini kat. parcela broj broj 1649/4 upisanoj u LN 313 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 **Igoru Đurkoviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, projektovanog na lokaciji potes Poljana, koju čini kat. parcela broj broj 1649/4 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-06/1 od 23.02.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-88 od 16.04.2024. godine, investitor Igor Đurković iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, projektovanog na lokaciji potes Poljana, koju čini kat. parcela broj broj 1649/4 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-06/1 od 23.02.2024. 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 „INGPOINT“ 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 1649/4 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 objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, za potrebe agro-turizma sastoji se od:

- kat. parcele 1649/4, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 8335,00 m², upisana u list nepokrtetnosti 313 KO Gornja Brezna - prepis, potes Poljana, od 09.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-403/2024. godine, u svojini Igora Đurkovića u obimu prava1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava (službena konstatacija o tačnoj lokaciji objekta) geodetske organizacije “NovaMax” DOO Nikšić iz Nikšića, od 15.04.2024. godne, kojom se potvrđuje da se na katastarskoj parceli 1694/4 KO Gornja Brezna, projektuje objekat agro turizma, opština Plužine, upisanoj u list nepokretnosti br. 313, kao livada 5. klase, kao svojina Igora Milisava Đurkovića.

Predmetna lokacija se graniči sa kat. parcelom 2041 KO Gornja Brezna, list nepokretnosti br.52, po načinu korišćenja “lokalni put”, vlasništvo Republike Crne Gore, subjekt raspolaganja Opština Plužine, te se istim koristi kao pristup lokaciji.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcele broj 1649/4 KO Gornja Brezna, 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 katastrskoj parceli broj 1649/4 upisanoj u LN 313 KO Gornja Brezna, predviđeti 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.;
- 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.

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

- indeks zauzetosti 50,0 % (u skladu sa koeficijentima),
- indeks izgrađenosti 0,80 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata P+Pk (max),

Površina kat. parcela 1649/4 KO Gornja Brezna iznosi 8335,00 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 turističkog objekta smještajne namjene u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,01 (ostvorena - projektovana zauzetost objekta 89,92 m²),
- indeks izgrađenosti 0,017 (ostvorena BRGP objekta je 142,44 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 Igora Đurkovića iz Nikšića za izgradnju za izgradnju novog objekta – vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, projektovanog na lokaciji potes Poljana, koju čini kat. parcela broj broj 1649/4 upisanoj u LN 313 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-06/1 od 23.02.2024. 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.

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 Igoru Đurkoviću iz Nikšića za izgradnju za izgradnju novog objekta – vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma, projektovanog na lokaciji potes Poljana, koju čini kat. parcela broj broj 1649/4 upisanoj u LN 313 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 „INGPOINT“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 Igor Đurković,
- 1 x „INGPOINT“ I [redacted] crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a