



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-111

Nikšić, 21.09.2023. 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 Đurković Jakše iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanih na kat. parcelama broj 1510/2 i 1510/3 KO Gornja Brezna, potes Lučko Prisoje, 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 **Đurković Jakši iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje dva objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji Lučko Prisoje, koju čine kat. parcele broj 1510/2 i 1510/3 KO Gornja Brezna, 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: 019-332/23-05-UPI-372/1 od 05.09.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-111 od 08.09.2023. godine, investitor Đurković Jakša iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanih na lokaciji Lučko Prisoje, koju čine kat. parcela broj 1510/2 i 1510/3 KO Gornja Brezna, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/23-05-UPI-372/1 od 05.09.2022. 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 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 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 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 za idejno rješenje izgradnje dva objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, na kat. parcelama 1510/2 i 1510/3 KO Gornja Brezna, projektovanog od strane preduzeća „OLIVER-ING“ DOO Budva iz Budve, 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. parcele broj 1510/2 i 1510/3 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 dva objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 1510/2, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 7652,00 m²,
- kat. parcele 1510/2, čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 1347,00 m², svojina Đurković Jakše u obimu prava 1/1, sa upisanim opisom prava u Podacima o teretima i ograničenjima za kat. parcele 1510/2 i 1510/3 Građenje na tuđem zemljištu – Objekat izgrađen na tuđoj parceli broj 1510/2 u obimu prava 36/92 i na k.p. 1510/3 u obimu oprava 23/62, upisane u list nepokretnosti broj 236 KO Gornja Brezna.

Zemljište ispod objekta na k.p. 1510/6 KO Gornja Brezna je svojina Đurković Jakše, u obimu prava 1/1, a zgrada za odmor vikendica broj zgrade 1, spratnosti P+Pk, površine osnove u prizemlju 62,00 m² je svojina Đurković Ranka, 1/1, po listu nepokretnosti broj 236 KO Gornja Brezna.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “SAMI INŽENJERING” DOO Podgorica iz Podgorice, od 08.08.2023. godine, kojom se potvrđuje da je lokacija za izgradnju objekata na kat. parcelama 1510/2 i 1510/3 KO Gornja Brezna. Katarska parcela broj 1510/2 KO Gornja Brezna ima pristup sa postojećeg

puta, tj. sa kat.parcele br.2041 KO Gornja Brezna, koja je videndirana u list nepokretnosti br. 52, načina korišćenja lokalni put, čiji je nosilac prava svojine Crna Gora, a raspolaganja Opština Plužine.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcele broj 1510/2 i 1510/3 KO Gornja Brezna, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je „zona turizma“. Prostorno urbanističkim planom opštine Plužine predviđeno je za lokaciju na kojoj je predviđena izgradnja objekta „ U zaleđu turističkih pristana (na kopnu), uz puteve, u prirodnim i šumskim kompleksima isl. Dozvoljena je izgrdnja novih i rekonstrukcija postojećih komercijalnih, ugostiteljskih, rekreativnih objekata, turističkih kompleksa i sl.

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..

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

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 70,0 % m (u skladu sa koeficijentima),
- indeks izgrađenosti 1,60 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata P+1+Pk (max),

Površina kat. parcela 1510/2 i 1510/3 KO Gornja Brezna iznosi 8999,00 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 individualnog stambenog objekta u okviru zadatah građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,005 (ostvarena - projektovana zauzetost dva objekta 52,44 m²),
- indeks izgrađenosti 0,01 (ostvarena BRGP dva objekta je 94,88 m²),
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Đurković Jakša iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanih na lokaciji Lučko Prisoje, koju čine kat. parcela broj 1510/2 i 1510/3, upisanih u list nepokretnosti broj 236 KO Gornja

Brezna, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/23-05-UPI-372/1 od 05.09.2022. 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 Đurković Jakši iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanih na lokaciji Lučko Prisoje, koju čine kat. parcela broj 1510/2 i 1510/3 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), projektovanog od strane „OLIVER-ING“ DOO Budva iz Budve, 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).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Đurković Jakša,
- 1 x „OLIVER-ING“ DOO Budva, Budva
- 1 x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

