



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 22

Nikšić, 09.02.2024. 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 DOO “EXTREM COMMERCE” iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta namjene za turističko rekreativne svrhe, projektovanog na lokaciji potes Rovi, koju čine katastarske parcele broj 1091/2 i 1094/2 upisanim u LN 187 KO Brijeg, 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 “EXTREM COMMERCE” iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju objekta, namjene za turističko rekreativne svrhe, projektovanog na lokaciji potes Rovi, koju čine katastarske parcele broj 1091/2 i 1094/2 KO Brijeg, 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-659/1 od 28.12.2023. 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: 20-361-22 od 06.02.2024. godine, investitor DOO “EXTREM COMMERCE” iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta za turističko rekreativne svrhe, na lokaciji potes Rovi, koju čine katastarske parcele broj 1091/2 i 1094/2 KO Brijeg, 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-659/1 od 28.12.2023. 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 STRUKTURA“ 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).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog objekta u funkciji turističko rekreativne svrhe, sastoji se od kat. parcela broj 1091/2 i 1094/2 KO Brijeg, 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.

Uvidom u LN broj 187 KO Brijeg utvrđeno je sledeće:

- Na katastarskoj parceli broj 1091/2 nalazi se: zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu površine 12,00 m²; pomoćna zgrada površine 4,00 m²; pomoćna zgrada površine 4,00 m²; pomoćna zgrada površine 4,00 m²; pomoćna zgrada površine 4,00 m² i livada po kulturi 6. klase površine 1387,00 m²;
- Na katastarskoj parceli broj 1094/2 nalazi se: : zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu površine 34,00 m²; zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu površine 16,00 m²; pomoćna zgrada površine 11,00 m²; šume po kulturi 4. klase površine 1597,00 m².

kao svojina Vujadinović Filipa u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Filipa Vujadinovića broj OV-101/2024 od 18.01.2024. godine, ovjerena od strane notara Perišić Marije iz Nikšića, kojom je saglasan da “EXSTREM COMMERCE” DOO Nikšić može graditi objekta na katastarskim parcelama broj 1091/2 i 1094/2 upisane u listu nepokretnosti 187 KO Brijeg, Opština Plužine.

Vujadinović Filip je vlasnik i susjedne katastarske parcele 1094/3 koju čini zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu površine 10,00 m²; zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu površine 9,00 m²; zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu površine 9,00 m²; šume po kulturi 4. klase površine 1464,00 m², upisane u listu nepokretnosti 187 KO Brijeg Opština Plužine, svojina Vujadinović Filipa u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “MIDIS CO” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od januara 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetnu lokaciju čine katastarske parcele 1091/2 (LN 187) KO Brijeg, čini zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu površine (objekat br.1) 12,00 m²; pomoćna zgrada(objekat br. 2) površine 4,00 m²; pomoćna zgrada (objekat br.3) površine 4,00 m²; pomoćna zgrada (objekat br. 4) površine 4,00 m²; pomoćna zgrada površine (objekat br. 5) 4,00 m² i livada po kulturi 6. klase površine 1387,00 m²;

katatarske parcele 1094/2 (LN 187) KO Brijeg čini: zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu (objekat br.1) površine 34,00 m²; zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu (objekat br.2) površine 16,00 m²; pomoćna zgrada (objekat br.3) površine 11,00 m²; šume po kulturi 4. klase površine 1597,00 m².

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko katatarske parcele broj 1270/1 KO Brijeg (svojina Crna Gora – Rspolaganje Opština Plužine - LN 764) po kategoriji lokalni put.

Prema "Prostorno urbanističkom planu Plužina", namjena prostora na predmetnim katatarskim parcelama broj 1091/2 i 1094/2 je "šumsko zemljište – zaštite šume" kojim je predviđeno sledeće:

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

Objekti ne smiju da se grade od betona, već je obavezna upotreba prirodnih materijala (drvo, kamen, šindra) i tradicionalnih formi.

Prateći objekti mogu biti površine do 40,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk.

Objekti za turističko-rekreativne svrhe, komercijalni i ugostiteljski mogu biti maksimalne površine 400,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk.

Preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnju objekta je 2984,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta za turističko rekreativne svrhe, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,05 - planirana površina pod objektima iznosi 149,85 m², (ostvarena - projektovana zauzetost planiranog objekta 60,85 m² + postojeći objekti 89,00 m²)
- indeks izgrađenosti iznosi 0,08 - planirana BRGP iznosi 241,25 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranih objekata 118,25 m² + BRGP postojeći objekti 123,00 m²)
- spratnost je P+Pk.

Objekat kao i izbor materijala, koji su planirani, sa kosim krovom, uklapa se u sam ambijent postojećeg okruženja, okruženje iznad rijeke Tare. Objekat je obložen u kombinaciji prirodnih materijala kamena i drveta. Fasada objekta je dominantnoventilisana fasada sa završnom oblogom od hrastovog drveta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora DOO "EXTREM COMMERCE" iz Nikšića za izgradnju novog objekta za turističko rekreativne svrhe, na lokaciji potes Rovi, koju čine katatarske parcele broj 1091/2 i 1094/2 upisanim u LN 187 KO Brijeg, 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-659/1 od 28.12.2023. 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 arhitekt je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru DOO "EXTREM COMMERCE" iz Nikšića za izgradnju za izgradnju objekta, namjene za turističko rekreativne svrhe, projektovanog na lokaciji potes Rovi, koju čine katastarske parcele broj 1091/2 i 1094/2 upisanim u LN 187 KO Brijeg, 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 STRUKTURA“ D.O.O. Nikšić u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektanu 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 "EXTREM COMERCE" [redacted]
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ DOC [redacted]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a