



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 116

Nikšić, 13.05.2024. 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 Kecojević Branislava iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, namjena turistički smještajni objekat uz saobraćajnicu - ECO LODGE, projektovanog na lokaciji potes Seljak, koju čini kat. parcela broj 1372/2 upisana u LN 47 KO Pišće, 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 **Kecojević Branislavu iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, namjena turistički smještajni objekat uz saobraćajnicu - ECO LODGE, projektovanog na lokaciji potes Seljak, koju čini kat. parcela broj 1372/2 upisanoj u LN 47 KO Pišće, 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-325/1 od 16.04.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene djelatnosti Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-116 od 07.05.2024. godine, investitor Kecojević Branislav iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, namjena turistički smještajni objekat uz saobraćajnicu - ECO LODGE, projektovanog na lokaciji potes Seljak, koju čini kat. parcela broj 1372/2 upisanoj u LN 47 KO Pišće, 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-325/1 od 16.04.2024. 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 „PLIMA DESIGN“ d.o.o. Tivat iz Tivta, 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 objekta smještajne namjene, u funkciji turizma, za potrebe agro-turizma sastoji se od:

- kat. parcele 1372/2, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 1997,00 m²,

upisana u list nepokretnosti 47 KO Pišće - prepis, potes Seljak, , u svojini Kecojević Velimira u obimu prava1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Kecojević Velimira OV 4297/2024 od 30.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom Kecojević Branislav može izgraditi objekat na katastarskoj parceli broj 1372/2 upisanoj u LN br. 47 KO Pišće i isti upisati na svoje ime.

Kecojević Velimir je vlasnik i susjednih katastarskih parcela:

- kat. parcele broj 1372/1, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 44921,00 m², sa upisanom pomoćnom zgradom površine u osnovi 124,00 m², ruševinom površine 56,00 m²;
 - kat. parcele 1372/3, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 303,00 m²;
 - kat. parcele 1373, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 829,00 m²;
 - kat. parcele 1374, koju čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 4. klase, površine 7905,00 m²;
 - kat. parcele 1375, koju čini prema načinu korišćenja nepolodna zemljišta, površine 230,00 m²;
- upisane u list nepokretnosti 47 KO Pišće - prepis, potes Seljak, , u svojini Kecojević Velimira u obimu prava1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Izjava geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta "LANDSAT" DOO Nikšić od aprila 2024. godine, kojom izjavljuje: "Da predmetnu lokaciju u vlasništvu Kecojević Velimir u obimu 1/1 čini: katastarska parcela 1372/2 - LN 47 KO Pišće u površini od 1997,00 m² po kulturi livada 5 klase.

Saobraćajni prilaz do navedene katastarske parcele je obezbijeđen preko katastarske parcele 1490 upisana kao regionalni put LN 107 KO Pišće u vlasništvu Crne Gore 1/1 i raspolaganju Vlade Crne Gore 1/1".

Dostavljeni su Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 019-05-180 od 08.03.2024. godine, gdje u tački 1. navedeno:

Stambeni i poslovni objekta koji se nalaze na području gdje nije izgrađena javna kanalizacija, ispuštanje otpadnih voda treba da riješe ugradnjom biološkog uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u recipijent prema specifičnim potrebama korisnika.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcele broj 1372/2 KO Pišće, 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 katastarskoj parceli broj 1372/2 upisanoj u LN 47 KO Pišće, predvidjeti izgradnju novog objekata. Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

“U zaleđu turističkih pristana (na kopnu), uz puteve, u prirodnim i šumskim kompleksima 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.

Površina kat. parcela 1372/2 KO Pišće iznosi 1997,00 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 0,16 (ostvorena - projektovana zauzetost objekta 300,90 m²),
- indeks izgrađenosti 0,23 (ostvorena BRGP objekta je 468,62 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 Kecojević Branislava iz Plužina za izgradnju novog objekta, namjena turistički smještajni objekat uz saobraćajnicu - ECO LODGE, projektovanog na lokaciji potes Seljak, koju čini kat. parcela broj 1372/2 upisanoj u LN 47 KO Pišče, 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-325/1 od 16.04.2024. 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.

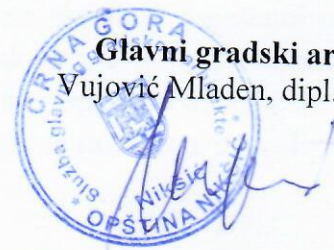
Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente 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 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 Kecojević Branislavu iz Plužina za izgradnju novog objekta, namjene turistički smještajni objekat uz saobraćajnicu - ECO LODGE, projektovanog na lokaciji potes Seljak, koju čini kat. parcela broj 1372/2 upisanoj u LN 47 KO Pišče, 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 „PLIMA DESIGN“ D.O.O. Tivat iz Tivta 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Kecojević Branislavu
- 1 x "PALMA DESIGN"
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a