



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 109

Nikšić, 08.05.2024. 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 Milić Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma (pet objekata), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, od kojih su četiri objekta za smještaj turista i ljetnom kuhinjom i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na sopstvenoj podkonstrukciji, na lokaciji potes Odžića Glavica, koju čine katastarske parcele broj 1045, 1046, 1049, 1050 koje su upisane LN 115 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 **Milić Marku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novih objekata, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma (pet objekata), sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, od kojih su četiri objekta za smještaj turista i ljetnom kuhinjom i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na sopstvenoj podkonstrukciji, na lokaciji potes Odžića Glavica, koju čine katastarske parcele broj 1045, 1046, 1049, 1050 koje su upisane LN 115 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-656/1 od 21.12.2023. 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: 20-361-109 od 26.04.2024. godine, investitor Milić Marko iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata (pet objekata), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, od kojih su četiri objekta za smještaj turista i ljetnom kuhinjom i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni

paneli sa pratećom opremom na sopstvenoj podkonstrukciji, na katastarskim parcelama broj 1045, 1046, 1049, 1050 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- 656/1 od 21.12.2023. 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 „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 objekata agro turizma u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma (pet objekata), sa pratećim sadržajima i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na sopstvenoj podkonstrukciji, čine:

- katastarska parcela broj 1045 površine 371,00 m², prema načinu korišćenja njiva 5. klase;
- katastarska parcela broj 1046 površine 2618,00 m², prema načinu korišćenja pašnjak 5. klase;
- katastarska parcela broj 1049 površine 14203,00 m², prema načinu korišćenja šuma 5. klase;
- katastarska parcela broj 1050 površine 9469,00 m², prema načinu korišćenja livada 5. klase;

upisane su u LN broj 115 KO Brijeg, potes Odžića Glavica, u susvojini Milić Vojislav Ratka, Milić Vojislav Dragoslava i Milić Vojislav Duška u obimu prava, od po 1/3, bez upisanih tereta i ograničenja, za navedene parcele.

Dostavljena je Saglasnost Milić Duška, Milić Dragoslava, Milić Ratka, broj OV 3876/2024 od 23.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom su saglasni da

Milić Marko može koristiti na period od 12 godina nepokretnu imovinu upisanu u LN 115 KO Brijeg i to kat. parc. 1045, 1046, 1049, 1050 čiji su suvlasnici u obimu prava od po 1/3, kao i da može izgraditi objekte za turističke namjene na navedenim parcelama.

Dostavljena je Izjava geodetske organizacije "MIDIS CO" DOO Nikšić iz Nikšića, od aprila 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetne parcele 1045, 1046, 1049, 1050 KO Brijeg Opština Plužine, čine lokaciju za izgradnju.

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen preko k.p. 1041 KO Brijeg (svojina Crna Gora, raspolaganje Plužine –PL69) po kategoriji putevi-nekategorisani putevi.

Prema "Prostorno urbanističkom planu Plužina", namjena prostora na predmetnim katastarskim parcelama broj 1045, 1046, 1049, 1050 KO Brijeg je "šumsko zemljište-zaštitne šume".

"Na području šumskog zemljišta nije dozvoljena promjena sasatava šumskih sastojina.

Za formiranje vjetrozaštitnih pojaseva u koridorima saobraćajnica i poljozaštitnih pojaseva u koridorima saobraćajnica i poljozaštitnih pojaseva na poljoprivrednom zemljištu, preporučuje se minimalna širina od 10 m na ugroženim lokalitetima.

Za formiranje zaštitnih šumskih pojaseva na kontaktu:

- izgrađenih stambenih zona i planiranih privrednih zona;
- zona planiranih za stambenu izgradnju I planiranih privrednih zona;
- vodnog zemljišta i planiranih privrednih zona,
- određuje se minimalna širina od 10 m i to uvijek u okviru privrednih zona .

Objekti koju 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.)
- parterno uređenje (odmorišta, staze I sl.).

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.

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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 26661,00 m²;

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja turističkih objekata, (pet objekata), sa pratećim sadržajima, u svrhu razvoja ruralnog turizma, od kojih su četiri objekta za smještaj turista i ljetnom kuhinjom i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na sopstvenoj podkonstrukciji u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - 0,007, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana zauzetost novih objekata iznosi 175,10 m².)
- indeks izgrađenosti - 0,009, (u skladu sa koeficijentima - ostvarena - projektovana BRGP novih objekata iznosi 237,08 m²)
- spratnost četiri objekta za smještaj turista je P+Pk, a spratnost pratećeg objekta – ljetne kuhinje je P.

Pristup parceli je sa postojećeg nekategorisanog puta u opštoj upotrebi, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 1041 KO Brijeg, upisan u list nepokretnosti 69, u svojini CRNE GORE, raspolaganje Opština Plužine.

Planiraju se 4 objekta koja će imati smiještajne kapacitete, dok je peti objekat projektovan kao ljetnja kuhinja, koja će imati i restoranske stolove, gdje će se izdavati hrana i piće.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milić Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma (pet objekata), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, od kojih su četiri objekta za smještaj turista i ljetnom kuhinjom i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na sopstvenoj podkonstrukciji, na lokaciji potes Odžića Glavica, koju čine katastarske parcele broj 1045, 1046, 1049, 1050 koje su upisane LN 115 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-656/1 od 21.12.2023. 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 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 Milić Marku iz Nikšića za izgradnju novih objekata, u funkciji turizma - za potrebe agro-turizma (pet objekata), sa pratećim sadržajima u svrhu razvoja ruralnog turizma, od kojih su četiri objekta za smještaj turista i ljetnom kuhinjom i sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na sopstvenoj podkonstrukciji, na lokaciji potes Odžića Glavica, koju čine katastarske parcele broj 1045, 1046, 1049, 1050 koje su upisane LN 115 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“ DOO iz Nikšića iz Nikšića u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 Milić Marko, Ulica V...
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ DOO NIKŠIĆ, ...
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a