



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-35

Nikšić, 21.02.2024. 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), 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 Milić Nedeljka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta – vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanog na kat. parceli broj 1510/8 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 Milić Nedeljku iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje izgradnje novog objekta – vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Lučko Prisoje, koju čini kat. parcela broj 1510/8 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-679/1 od 29.12.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-35 od 19.02.2024. godine, investitor Milić Neđeljko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta– vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji Lučko Prisoje, koju čini kat. parcela broj 1510/8 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-679/1 od 29.12.2023. 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 državno arhitekta, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 objekta- vikendice-smještajne namjene, u funkciji turizma, na kat. parceli 1510/8 KO Gornja Brezna, projektovanog od strane preduzeća „KAT” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 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. parcela broj 1510/8 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 – vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 1510/8, koju čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 2507,00 m<sup>2</sup>,

svojina Milić Nedeljka, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 299 KO Gornja Brezna – prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 1123/2024 od 14.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Perućica Ivona daje saglasnost da Milić Nedeljko, može izgraditi stambeni objekat na kat. parceli broj 1510/8 KO Gornja Brezna, na udaljenosti manjoj od 1,0 m od ivica kat. parcele broj 1510/9 KO Gornja Brezna, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcelu broj 1535 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 i sl. 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).

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

- maksimalan P. parcele kompleksa 2000,00 m<sup>2</sup>,
- indeks zauzetosti 50,0 ‰ (u skladu sa koeficijentima),
- indeks izgrađenosti 0,80 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata P+Pk (max),
- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Površina kat. parcele 1510/8 KO Gornja Brezna iznosi 2507,00 m<sup>2</sup>

Kolski i pješački sa postojećeg puta sa južne strane parcele.

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 0,02 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta 44,00 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,03 (ostvarena BRGP objekta je 68,00 m<sup>2</sup>),
- 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 Milić Nedeljka iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji Lučko Prisoje, koju čini kat. parcela broj 1510/8, upisanoj u list nepokretnosti broj 299 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-679/1 od 29.12.2023. 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.

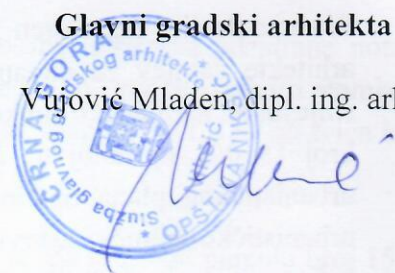
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Milić Nedeljku iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta- vikendice - smještajne namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji Lučko Prisoje, koju čini kat. parcela broj 1510/8 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), projektovanog od strane „KAT“ 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“ 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 Milić Nedeljko,
- 1 x „KAT“ DOO Nikšić, Krsta Kostića bb, zgrada Kankaraš ulaz br.1, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a