



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 111

Nikšić, 07.05.2024. 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 “RAVNO” DOO Plužine iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – turističke namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Brdo Plužinsko, na dijelu katastarske parcele broj 62/5 KO Plužine, koja čini dio urbanističke parcele UP2 u zoni B, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana “Centar” (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 78/21), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **“RAVNO” DOO Plužine iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta – turističke namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Brdo Plužinsko, na dijelu katastarske parcele broj 62/5 KO Plužine, koja čini dio urbanističke parcele UP2 u zoni B, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana “Centar” (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 78/21), 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: 019-332/22-05-UPI-360/1 od 29.08.2022.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: 20-361-111 od 29.04.2024. godine, investitor “RAVNO” DOO Plužine iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju – turističke namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Brdo Plužinsko, na dijelu katastarske parcele broj 62/5 KO Plužine, koja čini dio urbanističke parcele UP2 u zoni B, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana “Centar” (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 78/21), 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: 019-332/22-05-UPI-360/1 od 29.08.2022. 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, 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 „ARHILINE“ 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).

Kat. parcele broj 62/5 KO Plužine, nalazi se u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Sl. list CG“-opštinski propisi br. 78/21).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta turističke namjene, u funkciji turizma, sastoji se od:

- kat. parcele 62/5, koju čini prema načinu korišćenja voćnjak po kulturi 1. klase, površine 587,00 m², upisana u list nepokretnosti 180 KO Plužine – izvod - potes Brdo Plužinsko, u svojini „RAVNO“ DOO Plužine u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava (službena konstatacija o tačnoj lokaciji objekta) geodetske organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić, od 26.08.2022. godine, kojom se potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne coordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele 62/6, a vlasnik parcela odnosno nosilac prava je DRŽAVA CRNA GORA, OPŠTINA PLUŽINE.

Dostavljena je saglasnost potpisana od strane Predsjednika Opštine Plužine Slobodana Delića broj 018-01-547/1 od 23.04.2024. godine, kojom je nakon pregleda dostavljene dokumentacije –idejnog rješenja za izgradnju objekta i pristupnog puta urađenog od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića da se dozvoljava prilaz k.p. 62/5 KO Plužine na kojoj je planirana izgradnja objekta, preko katastarskih parcela 40/17, 62/3 i 62/4 upisanih u Listu nepokretnosti broj 47 KO Plužine kao svojina Države Crne Gore u obimu prava 1/1 sa pravom raspolaganja opštine Plužine.

Saglasnost je data do privođenja namjeni DUP-a "Centar" i izgradnje kolsko pješačkog prilaza, odnosno do kompletiranja urbanističke parcele UP2 u zoni B DUP-a "Centar".

Dostaljeni su listovi nepokretnosti za kat. parcele 40/17, 62/3 i 62/4 KO Plužine.

- Katastarska parcela broj 40/17 KO Plužine upisana je u LN 47 - izvod, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Plužine, u obimu prava 1/1, način korišćenja – voćnjak 1. klase", površine 640,00 m².
- Katastarska parcela broj 62/3 KO Plužine upisana je u LN 47 - izvod, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Plužine, u obimu prava 1/1, način korišćenja – voćnjak 1. klase", površine 278,00 m².
- Katastarska parcela broj 62/4 KO Plužine upisana je u LN 47 - izvod, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Plužine, u obimu prava 1/1, način korišćenja – voćnjak 1. klase", površine 638,00 m², sa zabilješkom u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava "Zabilješka pokretanja postupka ekspropijacije"

Uvidom u Detaljni urbanistički plan "Centar" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 78/21), utvrđeno je da je za UP2 u zoni B, za kat parcele broj 62/5 KO Plužine, koja čini dio urbanističke parcele UP2 u zoni B, predviđena namjena prostora, stanovanje srednje gustine – SS.

Površine za stanovanje srednje gustine su površine koje su planskim dokumentom namjenjene za stalno stanovanje. Površine za stanovanje srednje gustine imaju bruto gustinu do 120-250 stanovnika po ha.

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Takođe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dat je plan intervencija, tako da na parcelama gdje nema zatečenih objekata dozvoljava se izgradnja novog objekta, u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima.

Na grafički priložima navedenog plana – Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, ali obavezno u granicama građevinske linije ispod zemlje – GLO. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

Prilikom izgradnje novih objekata potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru urbanističke parcele.

U okviru namjene SS moguće je graditi mješovite namjene (stambeno poslovne objekte) kao i turističke objekte.

Na jednoj urbanističkoj parceli moguće je graditi više objekata.

Definirani su osnovni urbanistički parametri, u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom "Centar", a koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima (objekti u prirodnim kompleksima):

- Građevinska linija GL je prema regulacionoj liniji i susjednim parcelama definisana je grafički
- indeks zauzetosti 0,50 (u skladu sa koeficijentima),
- indeks izgrađenosti 0,83 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata max 4 etaže,

Površina kat. parcela 62/5 KO Plužine, iznosi 587,00 m², a površina koja prema UT uslovima i geodetskom elaboratu, dio k.p. 62/5 koji je namijenje za izgradnju predmetnog objekta iznosi 554,00 m² i na tu površinu su računati navedeni parametri.

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 u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri za dio UP 2, u površini od 554,00 m², u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,41 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta 229,90 m²).
- indeks izgrađenosti 0,83 ostvarena BRGP objekta je 459,80 m²).
- spratnost je Su+P+1.

Osnovna namjena objekta je turistička - namijenjen ugostiteljskim uslugama apartmanskog smještaja i ishrane gostiju i turista.

Ukoliko podzemne etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta,

U suterenu je predviđeno pet garaža i dvije tehničke prostorije.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu - Uređenje terena - je navedeno:

»Glavni prilaz objektu veže se na postojeću saobraćajnicu. Sa te strane obezbijeden je pristupni puti parking prostor sa ulazima u garaže. Pristupni put je predviđen kao privremeno rješenje u skladu sa saglasnošću opštine Plužine do privođenja prostora namjeni prema DUP-u »Centar« i izgradnje planirane kolsko pješačke saobraćajnice.

Na saobraćajnu površinu ispred objekta nadovezuje se pješačka zona oko objekta koja povezuje prilazni - saobraćajni dio sa glavnim ulazom u objekat .

Staze oko objekta su planirane u nivou trotoara i izvode se u kombinaciji sa parternim stepeništima radi prilagođavanja kotama terena. Sa ulazne strane u objekat staze su širine od 1,5-2,0m dok su sa bočne, istočne strane objekta širine 1,0m.«

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "RAVNO" DOO Plužine iz Plužina, za izgradnju za izgradnju novog objekta – turističke namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Brdo Plužinsko, na dijelu katastarske parcele broj 62/5 KO Plužine, koja čini dio urbanističke parcele UP2 u zoni B, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 78/21), 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: 019-332/22-05-UPI-360/1 od 29.08.2022. 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.

Smjericama 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 funkciju, 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 "RAVNO" DOO Plužine iz Plužina, za izgradnju novog objekta – turističke namjene, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Brdo Plužinsko, na dijelu katastarske parcele broj 62/5 KO Plužine, koja čini dio urbanističke parcele UP2 u zoni B, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 78/21), projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 "RAVNO" DOO

1 x „ARHILINE“ DC

1 x Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a