



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 55/2

Nikšić, 27.03.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 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 Vujičić Đoka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – funkciji turizma – četiri bungalova, na katastarskim parcelama broj 1669/2 i 1668/2 upisanim u LN 316 KO Gornja Brezna, Opština Plužine, 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 **Vujičić Đoku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju objekata za turizam – četiri bungalova, smještajne namjene, u funkciji turizma, na lokaciji potes Riđuša, koju čine katastarske parcele broj 1669/2 i 1668/2 KO Gornja Brezna, opština Plužine, 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: 019-332/24-05-UP1-554/1 od 26.12.2024. 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: 20-361-55 od 11.03.2025. godine, investitor Vujičić Đoko iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata za turizam – četiri bungalova, smještajne namjene u funkciji turizma, na lokaciji potes Riđuša, koju čine katastarske parcele broj 1669/2 i 1668/2 upisanoj u LN 316 KO Gornja Brezna, opština Plužine, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br.

32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/24-05-UI-554/1 od 26.12.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene djelatnosti Opština Plužine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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 „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekata za turizam – četiri bungalova, sastoji se od:

- kat. parcele br. 1669/2 površine 2675,00 m², koju čini prema načinu korišćenja livada 5. klase i
 - kat. parcele br. 1668/2 površine 2504,00 m², koju čini prema načinu korišćenja livada 5. klase,
- upisane u list nepokretnosti broj 316 KO Gornja Brezna, od 19.02.2025. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine broj 200-919-5765/2025, u svojini Vujičić Dejana u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/24-05-UPI-554/1 od 26.12.2024. godine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: “Na katastarskim parcelama broj 1669/2 i 1668/2 upisanim u LN 316 KO Gornja Brezna, predvidjeti izgradnju novih objekata”.

Dostavljeno je punomoćje UZZ BR. 303/2023 od 22.09.2023. godine ovjereno od strane notara Marinka Perovića iz Nikšića, kojim davalac punomoćja **Vujičić Dejan** opunomoćuje svog brata Vujičić Đoka, da u njegovo ime može kao kupac po sopstvenom izboru zaključiti ugovor o kupovini, predugovor, anex ugovora i ugovor sa djelimičnim otpravkom za sve nepokretnosti na teritoriji Crne Gore, dogovoriti i isplatiti kupoprodajnu cijenu i ako nađe za shodno iste nepokretnosti parcelisati, prodavati i iste stavljati pod hipoteku odnosno potisati založnu izjavu.

Punomoćnik je takođe ovlašćen za preduzimanje svih pravnih i ostalih radnji u svrhu realizacije navedenih ovlašćenja. Takođe ga ovlašćuje da može u potpunosti vlasnički raspolagati sa svim nepokretnostima koje kupi u ime davaoca punomoćja i da može u potpunosti zastupati kod Uprave za katastar i državnu imovinu i kod Uprave prihoda i carina. Punomoćje nije vremenski ograničeno.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića, od decembra. 2024. godine, kojom se potvrđuje da katastarske parcele:

- 1669/2 i 1668/2 KO Gornja Brezna (sopstvenik – posjednik Vujičić Zdenko Dejan) čini lokaciju za izgradnju stambenih objekata - bungalova. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarske parcele broj 2041 KO Gornja Brezna (Crna Gora – sopstvenik – posjednik 1/1, a na raspolaganje Opština Plužine 1/1) - (način korišćenja - lokalni put).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje ustanovljeno je da pristup lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1669/2 i 1668/2 KO Gornja Brezna, a na kojoj je planirana izgradnja objekata za turizam – četiri bungalova, smještajne namjene, u funkciji turizma, nije u kontaktnoj zoni sa navedenom kat. parcelom 2041 KO Gornja Brezna (Crna Gora – sopstvenik – posjednik 1/1, a na raspolaganje Opština Plužine 1/1) - (način korišćenja - Lokalni put), pa je zbog toga investitor je dostavio:

- Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ br. 162/2025 od 19.02.2025. godine, ovjeren od strane notara Marković Ljubiše, između vlasnika poslužnog dobra Radojević Dragoljuba, koji je vlasnik katastarske parcele 1667 KO Gornja Brezna, koju čini prema načinu korišćenja livada 5. klase, površine 1158,00 m², upisana u LN broj 138 KO Gornja Brezna, kojom se vlasnik poslužnog dobra Radojević Dragoljub, obavezuje bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat. parcele 1667 KO Gornja Brezna u korist k.p. 1668/2 i 1669/2 KO Gornja Brezna.
- Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ br. 161/2025 od 19.02.2025. godine, ovjeren od strane notara Marković Ljubiše, između vlasnika poslužnog dobra Šakotić Veska koji je vlasnik katastarske parcele 1660 KO Gornja Brezna koju čini prema načinu korišćenja livada 5. klase, površine 2111,00 m², upisana u LN broj 203 KO Gornja Brezna, kojom se vlasnik

poslužnog dobra Šakotić Vesko, obavezuje bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat. parcele 1660 KO Gornja Brezna u korist k.p. 1668/2 i 1669/2 KO Gornja Brezna.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcele broj 1669/2 i 1668/2 KO Gornja Brezna, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni „Zona Turizma“, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

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

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

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.;
- rekreativni i sportski: marine, otvoreni i zatvoreni bazeni, kupališta, igrališta, pokriveni i otvoreni sportski tereni itd.

Tipologija objekata

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

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.

Pravila parcelacije

Formiranje parcele i položaj objekta na parceli određuju se urbanističkim uslovima za svaki pojedinačan slučaj, a u skladu sa uslovima zaštite i zakonskim propisima za šumsko ili drugo zemljište na kome se objekat gradi.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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 izgradnja objekata (kat. parcele 1669/2 i 1668/2 KO Gornja Brezna) iznosi 5179,00 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 turističkih objekata smještajne namjene – četiri bungalova u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta 171,78 m²),
- indeks izgrađenosti 0,04 (ostvarena BRGP objekta je 238,35m²),
- 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 Vujičić Đoka iz Nikšića za izgradnju bungalova na katastarskim parcelama broj 1669/2 i 1668/2 upisanoj u LN 316 KO Gornja Brezna opština Plužine, 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: 019-332/24-05-UPI-554/1 od 26.12.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene 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 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 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 Vujičić Đoku iz Nikšića za izgradnju objekata za turizam – četiri bungalova, smještajne namjene, u funkciji turizma, na lokaciji potes Riđuša, koju čine katastarske parcele broj 1669/2 i 1668/2 KO Gornja Brezna, Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, projektovanog od strane preduzeća „LISINA“ D.O.O. 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 izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:
Vujičić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Vujičić Đoku, Pu

1 x “LISINA” DOO

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a