CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 29
Nikšić, 19.02.2025. 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" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Backović Zorana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju vikendice na katastarskoj parceli broj 957/2 upisanoj u LN 94 KO Donja 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 NJ E

Investitoru **Backović Zoranu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta- vikendice, projektovanog na lokaciji potes Nuglovi, koju čini katastarska parcela broj 957/2 upisanoj u LN 94 KO Donja 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-464/1 od 29.07.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene djelatnosti Opština Plužine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-29 od 17.02.2025. godine, investitor Backović Zoran iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju vikendice na katastarskoj parecli broj 957/2 upisanoj u LN 94 KO Donja 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-UPI-464/1 od 29.07.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene 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 arhitekte, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m^2 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 arhitekte 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 „L-GRADNJA" d.o.o. 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 stambenog objekta - vikendice sastoji se od:

- kat. parcele br. 957/2 koju čini prema prema načinu korišćenja livada po kulturi 5. klase, površine 5874,00 m^2,

u svojini Backović Zorana u obimu prava 1/1, upisane u LN 94 KO Donja Brezna, potes Nuglovi, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i susjedne katasrske parcele broj 962 koju čini prema prema načinu korišćenja šuma po kulturi 52. klase, površine 2067,00 m^2,

u svojini Backović Zorana u obimu prava 1/1, upisane u LN 94 KO Donja Brezna, potes Nuglovi, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/24-05-UPI-464/1 od 29.07.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj,. u tački 7. Planirano stanje, 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije je navedeno: "Na katastarskoj parceli broj 957/2 upisanoj u LN 94 KO Donja Brezna, predvidjeti izgradnju vikendice".

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje pristup katastarskoj parceli broj 957/2 upisanoj u LN 94 KO Donja Brezna na kojoj je planirana izgradnja vikendice je sa katastarske parcele broj 963 KO Donja Brezna - (Crna Gora – sopstvenik – posjednik 1/1, a na raspolaganje Opština Plužine 1/1) - (način korišćenja - Lokalni put).

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcelu broj 957/2 KO Donja Brezna, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je „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 kompleksimai sl., dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih komercijalnih, ugostiteljskih, rekreativnih

objekata, turističkih kompleksa i sl.", sa definisanim maksimalnim urbanističkim pokazateljima (na nivou parcele) za objekte namjenjene turizmu u skladu sa namjenama:

• Smještajni:

- Objekti uz saobraćajnice max površina parcele 2000,00 m^2, max indeks izgrađ. 1,2, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+1+Pk;

- Objekti u prirodnim kompleksima max površina parcele 2000,00 m^2, max indeks izgrađ. 1,6, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P+1+Pk;

- Objekti u lovištu max površina parcele 1000,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

- Objekti uz zaštitnu zonu spomenika kulture max površina parcele 1000,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

• Komercijalni max površina parcele 500,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

• Ugostiteljski max površina parcele 1000,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,7, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P;

• Rekreativni max površina parcele 5000,00 m^2, 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.

Objekti namjenjeni 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.

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 vikendice (kat. parcele 957/2 KO Donja Brezna) iznosi 5874,00 m^2.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja vikendice u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,01 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta 64,00 m^2),
- indeks izgrađenosti 0,02 (ostvarena BRGP objekta je 128,00 m^2),
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Backović Zorana iz Nikšića za izgradnju vikendice na katastarskoj parecli broj 957/2 upisanoj u LN 94 KO Donja 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-UPI-464/1 od 29.07.2024. 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 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 Backović Zoranu iz Nikšića za izgradnju novog objekta- vikendice, projektovanog na lokaciji potes Nuglovi, koju čini katastarska parcela broj 957/2 upisanoj u LN 94 KO Donja 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, projektovanog od strane preduzeća „L-GRADNJA" 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 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" bro 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:
1 x Backović Zoran
1 x "L-GRADNJA" DOO Nikšić, Milovana Pekovića bb, Nikšić
1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
1 x u spise predmeta, i
1 x a/a