



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-1604/2
Podgorica, 30.09.2021. godine

„IZLAZAK“ D.O.O. PLUŽINE

PLUŽINE

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.

Obradili:
Pavićević Natasa, dipl. Pravnik
Siniša Minić

Dostavljeno:
- a/a
- Naslovu



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1604/2
Podgorica, 30.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „IZLAZAK“ D.O.O. iz Plužina, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju restorana na kat. parceli broj 1864 K.O. Rudnice, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj: 11/18), Opština Plužine, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „IZLAZAK“ D.O.O iz Plužina, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju turističkog - ugostiteljskog objekta – restorana, izrađenog d strane „Novi Volvoks“ d.o.o. iz Podgorice, na kat. parceli broj 1864 K.O. Rudnice, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj: 11/18) Opština Plužine, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP= 496,97 m² (restoran + postojeći objekti = 329,97+167,0=496,97m²), indeksa zauzetosti 0,70 (planom propisan 0,70), indeksa izgrađenosti 0,70 (planom propisan 0,70), spratnosti objekta P (planom zadato P) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1604/1 od 27.09.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „IZLAZAK“ d.o.o. iz Plužina Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Direktorat glavnog državnog arhitekta, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju restorana na kat. parceli broj 1864 KO Rudnice, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj), Opština Plužine.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 019-332/21-05-UPI-200/1 izdate 30.07.2021.godine od strane Sekretarijata za opštu upravu I društvene djelatnosti Opština Plužine; List nepokretnosti – prepis: broj 117-919-756/2021 od 17.09.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu P.J. Plužine, za kat parcelu broj 1864, KO Rudnice; Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje ugostiteljskog objekta - restorana sa tehničkim opisom; izjavu projektanta „Novi Volvoks“ o planiranim i ostvarenim osnovnim urbanističkim parametrima za predmetnu lokaciju, kao i saobraćajnom pristupu katastarskoj parceli.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u planski dokument Prostornog urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/14), Opština Šavnik, Glavni državni arhitekta je dao Stručno Mišljenje utvrdio da su propisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

Smjernice za izgradnju na područjima za koje se ne predviđa donošenje detaljnih urbanističkih planova, urbanističkih projekata i lokalnih studija lokacije:

Planom su definisana opšta pravila urbanističke regulacije i parcelacije koja se odnose na sve namjene u okviru građevinskog, poljoprivrednog, šumskog i vodnog zemljišta kao i pojedinačna pravila koja su karakteristična za svaku namjenu i tipologiju gradnje. Prema specifičnom načinu korišćenja građevinskog, poljoprivrednog, šumskog i vodnog zemljišta, izdvojene su namjene: Građevinsko zemljište: stanovanje: stanovanje u naseljima, stanovanje van naselja, zone vikend naselja; zone koncentrisanih privrednih i komercijalnih djelatnosti; saobraćaj i saobraćajne površine; i objekti u funkciji turizma, infrastrukture.

Urbanistički pokazatelji (indeks ili stepen izgrađenosti, indeks ili stepen iskorišćenosti i spratnost) definisani su kao maksimalne dozvoljene vrijednosti za nivo parcele za svaku namjenu i tipologiju gradnje. Dozvoljena visina objekata definisana je maksimalnom spratnošću za svaku namjenu, u skladu sa tipologijom gradnje. Opšte pravilo za relativnu visinsku regulaciju je da se visina vijenca novog objekta usklađuje sa vijencem susjednog objekta.

Pravila za nove objekte: Kod postojećih zona ili blokova (potpuno ili djelimično formiranih), građevinska linija prema regulaciji koja je definisana postojećim objektima koji se zadržavaju, obavezujuća je za položaj građevinske linije planiranih objekata. Visinu novog objekta u bloku uskladiti sa preovlađujućom visinom objekata u bloku, naspramnom bloku i okruženju.

Pravila urbanističke regulacije i parcelacije za objekte turizma:

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.. 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..

Definisani su maksimalni urbanistički pokazatelji (na nivou parcele) za objekte namijenjene turizmu u skladu sa namjenama: za ugostiteljske objekte iznose: max indeks zauzetosti 0,70, max indeks izgrađenosti 0,70, spratnost objekta P.

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

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primijenjeni materijali, boje i drugi elementi definišu se idejnim arhitektonskim projektom. Spoljni izgled objekta koji predstavlja kulturnu vrijednost ili se nalazi u zoni zaštite, usklađuje se sa konzervatorskim uslovima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju turističkog - ugostiteljskog objekta – restorana, izrađenog d strane "Novi Volvoks" D.O.O. iz Podgorice, na kat. parceli broj 1864 K.O. Rudnice, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj: 11/18), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP= 496,97 m² (restoran + postojeći objekti = 329,97+167,0=496,97m²), indeksa zauzetosti 0,70 (planom propisan 0,70), indeksa izgrađenosti 0,70 (planom propisan 0,70), spratnosti objekta P (planom zadato P) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti – prepis: broj 117-919-756/2021 od 17.09.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, za kat parcelu, broj 1864 K.O. Rudnice utvrđeno je pravo svojine Gogić Novice u obimu 1/1. Uvidom u dostavljenu Saglasnost za građenje, ovjerenu od Notara Kostić Lele, iz Nikšića od 04.10.2021.godine, utvrđeno je da privredno društvo " Izlazak " D.O.O.Plužine, može na katastarskoj parceli br. 1864 K.O.Plužine – List nepokretnosti br. 71, nesmetano graditi ugostiteljski objekat – restoran, radi realizacije nadogradnje, rekonstrukcije, dogradnje ili građenja objekta, njegovog ucrtavanja i upisa u katastarsku evidenciju i pribavljanja svih potrebnih priključaka za snabdijevanje vodom, strujom i dr, čime su se stekli uslovi za primjenu člana 91.st. 1. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave i dokumentacije, koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Uvidom u izjavu projektanta utvrđeno je: "da je za lokaciju obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom saobraćajnim uslovima, kao i odgovarajući broj parking mjesta".

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "IZLAZAK" D.O.O. iz Plužina, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju turističkog - ugostiteljskog objekta - restorana, izrađenog od strane "Novi Volvoks" D.O.O. iz Podgorice, na kat. parceli broj 1864 K.O. Rudnice, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj: 11/18), Opština Plužine, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP= 496,97 m² (restoran + postojeći objekti = 329,97+167,0=496,97m²), indeksa zauzetosti 0,70 (planom propisan 0,70), indeksa izgrađenosti 0,70 (planom propisan 0,70), spratnosti objekta P (planom zadato P) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, d.i.a.