



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-146

Nikšić, 14.12.2022. 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), 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 Cicmil Gorice iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta, namjene – uslužne djelatnosti, na kat. parceli broj 1516 KO Trsa, 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 **Cicmil Gorici iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije objekta – upisanog u list nepokretnosti broj 103 KO Trsa kao poslovne zgrade u privredi, planirane namjene – uslužne djelatnosti - ugostiteljske, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1516 upisanoj u list nepokretnosti broj 103 KO Trsa, u obuhvatu 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: 019-332/21-05-UPI-295/1 od 18.10.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-146 od 12.12.2022. godine, investitor Cicmil Gorica iz Plužina, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1516 KO Trsa, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/21-05-UPI-295/1 od 18.10.2021. 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, 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 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, idejno rješenje rekonstrukcije objekta, na kat. parceli 1516 KO Trsa, projektovano od strane preduzeća „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, i 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. parcela broj 1516 KO Trsa, 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.

Kat. parcela 1516, koju čini poslovna zgrada u privredi površine u osnovi 216,00 m², ukupne površine parcele 216,00 m², sa upisanim prizemljem i potkrovljem – mansardom, svojina je Cicmil Gorice, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 103 KO Trsa, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcelu broj 1516 KO Trsa, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je „Građevinsko zemljište“.

Na teritoriji plana, bez namjena u centru opštine, koje su definisane u drugom dijelu ovog planskog dokumenta, zastupljeni su sledeći vidovi stanovanja:

- stanovanje u građevinskim područjima naselja;
- porodično stanovanje poljoprivrednog domaćinstva van naseljenih mjesta;
- stanovanje visokog standarda; i
- stanovanje u "vikend – naseljima / zonama".

Stanovanje poljoprivrednog domaćinstva van građevinskih područja naselja

Pretežni tip gradnje su pojedinačno izgrađeni porodični objekti na zasebnim parcelama, za potrebe poljoprivrednog domaćinstva. Pored opštih pravila regulacije i parcelacije definisana su karakteristična pojedinačna pravila.

Namjena objekata

Objekti su stambene namjene. Na parcelama namijenjenim za stanovanje mogu biti zastupljene i druge kompatibilne namjene: trgovina, poslovanje, proizvodnja, usluge i dr., koje se pretežno razvijaju u prizemljima objekata. U zonama porodičnog stanovanja dozvoljene su djelatnosti koje ne ugrožavaju osnovnu namjenu – stanovanje kao i životnu sredinu.

Defisani su osnovni urbanistički parametri, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine, u urbanističko tehničkim uslovima nisu zadati koeficijenti indeksa zauzetosti i izgrađenosti, a pošto se objekat rekonstruiše u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, uzeti su koeficijenti:

- indeks zauzetosti - gabarit objekta u osnovi 1,0 (maksimalna površina pod objektom 216,00 m²),
- indeks izgrađenosti - ukupan gabarit upisanog prizemlja i potkrovlja – mansarde 1,99 (maksimalna bruto razvijena građevinska površina 432,00 m²),
- spratnost objekata P+1+Pk (max),
- površina parcele: 216,00 m²

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit rekonstruisanog objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Previđena lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija objekta u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita je na kat. parceli 1516 KO Trsa, na kojoj se nalazi upisan objekat - poslovna zgrade u privredi.

U idejnom rješenju za građevinske linije su određene spoljašnji gabariti objekta, koji se poklapaju sa granicom katastarske parcele, tako da je objekat lociran unutar ili do zadatih građevinskih linija.

Ukupna visina postojećeg objekta od kote konačno zaravnatog terena do najvišojie tačke objekta je 8,30m.

Parkiranje vozila se vrši ispred predmetne parcele, na platou koji se nalazi na kat. parceli broj 1673, koja se vodi kao nekategorisani putevi, površine 1512,00 m², koja je svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja opštine Plužine, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 91 KO Trsa, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "Geo - kompas" DOO Nikšić iz Nikšića od 24.08.2022. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, kao i da je kolski prilaz k.p.1516 KO Trsa, obezbjeđen preko katastarskih parcela 1673, 1674, a vlasnik parcela odnosno nosilac prava je Država Crna Gora. Način korišćenja parcela je nekategorisani put, odnosno javni putevi.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija u okviru zadatih građevinskih linija, kao i u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 1,0 (ostvarena zauzetost

objekta u osnovi je 214,36 m²), indeks izgrađenosti 1,99 (ostvarena BRGP 428,72 m²), a spratnost je P+PK.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Cicmil Gorice iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta – upisanog u list nepokretnosti broj 103 KO Trsa kao poslovne zgrade u privredi, planirane namjene – uslužne djelatnosti – ugostiteljske, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1516 upisanoj u list nepokretnosti broj 103 KO Trsa, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/21-05-UPI-295/1 od 18.10.2021. 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.

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 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 Cicmil Gorici iz Plužina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta rješenje rekonstrukcije objekta u okviru postojećeg horizontalno i vertikalnog gabarita, – upisanog u list nepokretnosti broj 103 KO Trsa kao poslovne zgrade u privredi, planirane namjene – uslužne djelatnosti - ugostiteljske, projektovanog na katastarskoj parceli broj broj 1516 upisanoj u list nepokretnosti broj 103 KO Trsa, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelog Polja, 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Cicmil Gorica, [REDACTED]

1 x „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, [REDACTED]

1 x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Pluzhina

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a