



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 86

Nikšić, 19.04.2024. 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 Ristić Miladina iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta – objekta broj 1, u funkciji turizma, projektovanog na lokaciji potes Polje Pejovića - Progon, koju čini katastarska parcela broj broj 2250 KO Miljkovac, 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 **Ristić Miladinu iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekata – porodična stambena zgrada, označenog kao broj zgrade 1, u funkciji turizma, na katastarskoj parceli broj 2250, upisanoj u LN 190 KO Miljkovac, potes Polje Pejovića - Progon, 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-25/1 od 20.03.2024. 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: 20-361-86 od 15.04.2024. godine, investitor Ristić Miladin iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekata – objekta broj 1, na katastarskoj parceli broj 2250, upisanoj u LN 190 KO Miljkovac, 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-25/1 od 20.03.2024. 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 „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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 rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta – označenog kao zgrada broj 1 sastoji se od:

- katastarske parcela broj 2250 koju čine: dvorište, površine 500,00 m², livade po kulturi 6. klase, površine 17372,00 m² sa upisanom porodičnom stambenom zgradom označenom kao broj zgrade 1, površine u osnovi 65,00 m², spratnost prizemlje;

upisana u listu nepokretnosti broj 190 KO Miljkovac - prepis, od 19.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-113/2024. godine, potes potes Polje Pejovića - Progon, kao svojina Ristić Miladina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i

- katastarske parcela broj 2249 koju čini pašnjak po kulturi 6. klase, površine 3917,00 m²;
- katastarske parcela broj 2251 koju čini pašnjak po kulturi 6. klase, površine 16657,00 m²;
- katastarske parcela broj 2252 koju čini šuma po kulturi 3. klase, površine 2205,00 m²;

upisana u listu nepokretnosti broj 190 KO Miljkovac - prepis, od 19.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-113/2024. godine, potes potes Polje Pejovića - Progon, kao svojina Ristić Miladina u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić od 26.03.2024. godine, kojom se konstatuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli. Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarskih parcela 2251;2252, po kulturi pašnjak 6. klase i šuma 3. klase koje su u vlasništvu 1/1 Ristić Mihailo Miladina na parcel 2446, a vlasnik parcele odnosno nosilac prava je CRNA GORA, raspolaganje Opština Plužine . Način korišćenja parcele 2446 je nekategorisani putevi.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Prema "Prostorno urbanističkom planu Plužina", predmetna katastarska parcela nalaze se u "Zoni Turizma".

Na katastarskoj parceli broj 2250 upisanoj u LN 190 KO Miljkovac, predvidjeti rekonstrukciju postojećeg objekata sa namjenom prostora - u funkciji turizma. 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 namjenjene 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.

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.

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.

Defisani su osnovni urbanistički parametri, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine, a koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima (objekti u prirodnim kompleksima):

- indeks zauzetosti 50,0 % (u skladu sa koeficijentima),
- indeks izgrađenosti 0,80 (u skladu sa koeficijentima),

- spratnost objekata P+Pk (max),
- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Površina kat. parcele 2250 KO Miljkovac iznosi 17937,00 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 rekonstrukcija postojećeg objekta – porodične stambene zgrade u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,003 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta 66,60 m²),
- indeks izgrađenosti 0,007 (ostvarena BRGP objekta je 124,40 m²),
- spratnost je P+Pk.

Osnovna namjena objekta je u funkciji turizma - smještajni objekat.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana nadgradnja potkrovlja, nad postojećim objektom, sa izgradnjom dva vanjska stepeništa, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Ristić Miladina iz Plužina za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli broj 2250, upisanoj u LN 190 KO Miljkovac, 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-25/1 od 20.03.2024. 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.

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 Ristić Miladinu iz Plužina rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekata – porodična stambena zgrada, označenog kao broj zgrade 1 sa nadgradnjom potkrovlja, u funkciji turizma, na katastarskoj parceli broj 2250, upisanoj u LN 190 KO Miljkovac, potes Polje Pejovića - Progon, 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 „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Miladin Ristić, Laza

1 x „CONT-ING“ D.O.O. ca

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a