



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 125

Nikšić, 23.05.2024. 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 “SEOCE” D.O.O. Plužine iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, označene kao broj zgrade 1 -poslovne zgrade u privredi, na lokaciji Sinjac, koju čini katastarska parcela broj 1095 KO Goransko, 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 **“SEOCE” d.o.o. Plužine iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za promjenu stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, označene kao broj zgrade 1 -poslovne zgrade u privredi, na lokaciji Sinjac, koju čini katastarska parcela broj 1095 KO Goransko, 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-11/1 od 04.03.2024. 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: 20-361-125 od 13.05.2024. godine, investitor “SEOCE” d.o.o. Plužine iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, označene kao broj zgrade 1 -poslovne zgrade u privredi, na lokaciji Sinjac koju čini katastarska parcela broj 1095 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine

(“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, 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-11/1 od 04.03.2024. 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, kjoji 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 „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić 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 rekonstrukcija objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1905, koju čini zemljište ispod poslovne zgrade u privredi površine 164,00 m² i šume po kulturi 4. klase, površine 1672,00 m², upisane u LN broj 247 KO Goransko – prepis, potes u svojini “SEOCE” DOO Plužine, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima: hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore po ugovoru o kreditu br.05-13011-8744-19/1 partija 0041102024042 od 29.11.2019 god.

Dostavljena je u papirnoj formi saglasnost hipotekarnog povjerioca Investicionog razvojnog fonda broj 05-17021-4249-24/1 od 20.05.2024. godine, kojom se daje saglasnost za rekonstrukciju poslovnog objekta, na katastarskoj parceli 1905, evidentiranog u LN broj 247 KO Goransko PJ Plužine, svojina “SEOCE” DOO Plužine, kao i da se predmetna saglasnost može iskoristiti isključivo u svrhe saglasnosti na projekat u postupku kod Glavnog gradskog arhitekta.

u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 724 KO Grahovo PJ Nikšić.

Dostavljena je Izjava geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta “GEO KOMPAS” DOO Nikšić od 20.02.2024. godine, kojom izjavljuje: “da sun a priloženom crtežu prikazane tačne coordinate planiranog objekta kao i obezbijedenog kolskog prilaza parceli.

Kolski prilaz predmetnojparceli obezbijeden je preko katastarske parcele 1102, a vlasnik parcele odnosno nosilac prava je Crna Gora, raspolaganje Opština Plužine. Način korišćenja parcele nekategorisani putevi.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcela broj 1905 KO Goransko nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a namjena prostora je "Šumsko zemljište-privrede šume".

Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

»Šumsko zemljište«

"Na području šumskog zemljišta nije dozvoljena promjena sasatava šumskih sastojina.

Za formiranje vjetrozaštitnih pojaseva u koridorima saobraćajnica i poljozaštitnih pojaseva u koridorima saobraćajnica i poljozaštitnih pojaseva na poljoprivrednom zemljištu, preporučuje se minimalna širina od 10 m na ugroženim lokalitetima.

Za formiranje zaštitnih šumskih pojaseva na kontaktu:
izgrađenih stambenih zona i planiranih privrednih zona;
zona planiranih za stambenu izgradnju i planiranih privrednih zona;
vodnog zemljišta i planiranih privrednih zona,
određuje se minimalna širina od 10 m i to uvijek u okviru privrednih zona .

Objekti koju mogu da se grade su:

- objekti u svrhu šumske privrede;
- objekti za turističko-rekreativne svrhe;
- prateći objekti (šank-barovi, nastrešnice, odmorišta, prostorije za opremu i sl.)
- parterno uređenje (odmorišta, staze i sl.).

Objekti ne smiju da se grade od betona, već je obavezna upotreba prirodnih materijala (drvo, kamen, šindra) i tradicionalnih formi.

Prateći objekti mogu biti površine do 40,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk.

Objekti za turističko-rekreativne svrhe, komercijalni i ugostiteljski mogu biti maksimalne površine 400,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk".

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

Površina kat. parcele 1095 KO Goransko iznosi 11836,00 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 turističkog objekta smještajne namjene u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,09 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta 164,54 m²),
- indeks izgrađenosti 0,18 (ostvarena BRGP objekta je 329,08 m²),
- spratnost je P+Pk.

Osnovna namjena objekta je turistička - smještajni objekat.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenaj u dijelu Spoljno uređenje terena je navedeno da je spoljašnje uređenje oko objekta je maksimalno očuvano i izvorno prirodno. Pristup parceli je sa pristupnog puta.

Namjena objekta je poslovna sa projektovanim stambenim dijelom. Idejnim Rešenjem je planirano da objekat na spratu ima dva nezavisna ulaza od kojih je jedan ulaz sa pristupne ulice u potkrovlje u

nezavisnu stambenu jedinicu, dok je drugi sa pristupne ulice u nezavisni dio sa 3 stana apartmanskog tipa.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana rekonstrukcije postojećeg objekta, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, 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, 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 "SEOCE" D.O.O. Plužine iz Plužina, promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, označene kao broj zgrade 1 -poslovne zgrade u privredi, na lokaciji Sinjac, koju čini katastarska parcela broj 1095 KO Goransko,, 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-11/1 od 04.03.2024. 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.

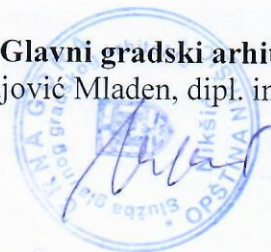
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen - član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektan je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "SEOCE" D.O.O. Plužine iz Plužina, promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije postojećeg objekta, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, označene kao broj zgrade 1 -poslovne zgrade u privredi, na lokaciji Sinjac, koju čini katastarska parcela broj 1095 KO Goransko,, 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 „INGPOINT“ DOO. Nikšić 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“ 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 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 "SEOCE" DOO Plužine,

1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nil

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

urgije AD Nikšić, Nikšić