



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-49

Nikšić, 09.05.2022. 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 Bajagić Mijuška iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, na kat. parceli broj 1586 KO Ravno, 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 Bajagić Mijušku iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovane na katastarskoj parceli broj 1586 iz lista nepokretnosti broj 13 KO Ravno, potes Zukva-Osojna Vrta, u zahvatu 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: 019-332/22-05-UPI-144/1 od 15.04.2022. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-49 od 28.04.2022. godine, investitor Bajagić Mijuško iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovane na katastarskoj parceli broj 1586 KO Ravno, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/22-05-UPI-144/1 od 15.04.2022.

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

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, na kat. parceli 1586 KO Ravno, projektovano od strane preduzeća „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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 1586 KO Ravno, 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.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcelu broj 1586 KO Ravno, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om, u ovoj zoni je da dijelom spada u poljoprivredno zemljište, a dijelom u „građevinsko zemljište“. Na kat. parceli 1586 KO Ravno treba predvidjeti izgradnju novog objekta: poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, i to na dijelu kaoja prema namjeni prostora spada u „građevinsko zemljište“.

Definirani su osnovni urbanistički parametri, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine, a koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 50,0 % m (maksimalna površina pod objektom 6533,10 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,50 (maksimalna bruto razvijena građevinska površina 6533,10 m<sup>2</sup>),
- spratnost objekata porodičnog stanovanja P+1+Pk (max),
- površina parcele koja spada u građevinsko zemljište: 13066,21 m<sup>2</sup>

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.

Na parcelama poljoprivrednog domaćinstva na stambenom dijelu parcele dozvoljeni su objekti porodičnog stanovanja, a u ekonomskom dvorištu dozvoljeni su elementi poljoprivrednog domaćinstva kao i i pomoćni objekti, tj.: garaže, ostave, radionice, ljetnje kuhinje, magacini hrane za sopstvenu upotrebu, manji objekti za smještaj stoke, proizvodnju, preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i slično. Navedene objekte moguće je planirati pod uslovima zadovoljenja svih higijenskih zahtjeva i propisa.

Stambeno dvorište sadrži: objekte za stanovanje i pomoćne objekte uz stambeni objekat (ljetnja kuhinja, garaža, ostava, nadstrešnica i slično). Dozvoljena je organizacija poljoprivredne proizvodnje na nivou okućnice sa sadržajima povrtlarstva i voćarstva.

Ekonomsko dvorište sadrži ekonomske i pomoćne objekte. Ekonomski objekti su objekti za smještaj stoke, proizvodni objekti, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, kao i garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila.

Kat. parcela 1586, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 28665,00 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 88,00 m<sup>2</sup>, susvojina su Bajagić Žikice u obimu prava 9/50, Bajagić Dragana u obimu prava 9/50, Bajagić Gorana u obimu prava 9/50, Bajagić Mijuška u obimu prava 9/50, Bajagić Radmile u obimu prava 1/10 i Bajagić Radoša u obimu prava 9/50, upisana u list nepokretnosti broj 13 KO Ravno, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Bajagić Radoša, Bajagić Gorana, Bajagić Žikice i Bajagić Dragana, OVV br.3755/2022 od 20.04.2022. ovjerenu od strane notara Marković Lubiše, da Bajagić Mijuško na kat. parceli broj 1586 upisanoj u LN 13 KO Ravno, može da izgradi poljoprivredni objekat.

Dostavljen je Ugovor o diobi zajedničke imovine, UZZ br. 494/2022 zaključen 04.05.2022. godine, ovjeren od strane notara Marković Lubiše, od strane diobničara Bajagić Radoša, Bajagić Mijuška, Bajagić Gorana, Bajagić Žikice i Bajagić Dragana.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,011, (ostvarena površina pod objektima novoplanirani + postojeći objekat  $P= 56,69 \text{ m}^2 + 88,00 \text{ m}^2 = 144,69 \text{ m}^2$ ),
- indeks izgrađenosti iznosi 0,011, (ostvarena BRGP 144,69 m<sup>2</sup>),
- spratnost je P.
- površina parcele koja spada u građevinsko zemljište: 13066,21 m<sup>2</sup>

Dostavljena je izjava Geodetske licencirane organizacije „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić da je predmetna parcela 1586 KO Ravno povezana putem k.p.1586 čiji je vlasnik Bajagić Mijuško.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Bajagić Mijuška iz Plužina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovane na katastarskoj parceli broj 1586 iz lista nepokretnosti broj 13 KO Ravno, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/22-05-UPI-144/1 od 15.04.2022. 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 Bajagić Mijuško iz Plužina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovane na katastarskoj parceli broj 1586 iz lista nepokretnosti broj 13 KO Ravno, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), projektovanog od strane „KOV ATELJE“ DOO 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), 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**

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Bajagić Mijuško, [REDACTED]
- 1 x „KOV ATELJE“ DOO Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a