



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-44

Nikšić, 11.05.2023. 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), 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 Eparhije Budimljansko Nikšićke za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje vjerskog objekta - crkve, projektovanog na kat. parceli broj 2358/2 KO Rudinice, potes Dola, 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 **Eparhiji Budimljansko Nikšićkoj daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje vjerskog objekta - crkve, projektovanog na kat. parceli broj 2358/2 KO Rudinice, potes Dola, 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-379/1 od 10.10.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-44 od 05.05.2023. godine, investitor Eparhija Budimljansko Nikšićka, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje vjerskog objekta - crkve, projektovanog na lokaciji u selu Dola, koju čini katastarska parcela broj 2358/2 KO Rudinice, 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-379/1 od 10.10.2022. 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 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 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 vjerskog objekta - crkve, na kat. parceli 2358/2 KO Rudinice, projektovano od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ 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 2358/2 KO Rudinice, 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 2358/2 KO Rudinice, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je „Poljoprivredno zemljište“, a prema načinu korišćenja krš, kamenjar.

Kat. parcela 2358/2, koju čini po kulturi pašnjak 5. klase, u površini 5000,00 m², i u površini 1379,00 m² krš, kamenjar, u svojini je Eparhije Budimljansko Nikšićke, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 197 KO Rudinice, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Na dijelu parcele koja je dijelom krš, kamenjar u površini P=1379m² je predviđena izgradnja planiranih objekata crkve i zvonika.

Na predmetnoj parceli nalazi se postojeći objekat – eparhijski dom i projektant je površinu navedenog objekta primenio na osnovu geodetske podloge urađene od strane firme "GEOKOMPAS" DOO Nikšić. Tako dobijene površine objekata uzete su u obzir pri računanju indexa izgrađenosti i zauzetosti.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEOKOMPAS" doo Nikšić iz Nikšića od 10.05.2023. godine, kojom potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza predmetnoj parceli (2358/2 KO Rudinice), preko katastarske parcele 2369/3, 2377 (svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Plužine), a način korišćenja parcele 2369/3 je pašnjak 5. klase, a parcela 2377 je nekategorisani putevi.

Prostorno urbanističkim planom opštine Plužine predviđeno je za:

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.

Na parcelama poljoprivrednog domaćinstva na stambenom dijelu parcele dozvoljeni su objekti porodičnog stanovanja, a u ekonomskom dvorištu dozvoljeni su elementi poljoprivrednog domaćinstva kao 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 povrtarstva i voćarstva.

Definirani su osnovni urbanistički parametri za stanovanje van naselja na poljoprivrednom zemljištu za stambeni dio parcele, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine, a koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti – maksimalni stepen zauzetosti 50,0 ‰ m
- indeks izgrađenosti 0,50 ,
- spratnost objekata P+1+Pk (max),

površina parcele koja spada udio katastarske parcele br. 2358/2 koji je po kulturi krš, kamenjar, **P=1379m²** i za tu površinu se računaju koeficijenti

Urbanistički pokazatelji

Za stanovanje van naselja na poljoprivrednom zemljištu u obuhvatu Plana definisani su maksimalni urbanistički pokazatelji za stambeni dio parcele:

stambeni dio	maks. indeks izgrađenosti	maks.stepen zauzetosti	maks. spratnost
parcele < 600m ²	0,6	60%	P+1+Pk
parcele > 600m ²	0,5	50%	P+1+Pk

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.

Objekat je pozicioniran u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima prema kojima se traži da se izgradnja objekta predvidi na djelu koji prema namjeni po kulturi je krš, kamenjar

Pristup objektu, pješački i kolski, omogućen je sa jugo-zapada, saobraćajnicom koja vodi od lokalnog seoskog puta, preko ulaznog platoa - kroz projektovanu kapiju, padinom pored parohijskog doma do porte Hrama. Sa obzirom da postojeća saobraćajnica sa koje se pristupa i koja je predviđena za kolski i pješački prilaz parceli, nije parcelisana u skladu sa trasom i namjeno, pa samim tim ni upisana u katastar, kao privremeni saobraćajni priključak do rješavanja gore pomenutog, se koristi susjedna kat. parcela br. 2377 (nekategorisani putevi)

U urbanističko tehničkim uslovima broj: 019-332/22-05-UPI-379/1 od 10.10.2022. godine, tačka 17.3. navedeno je "Prema postojećem stanju predmetnoj katastarskoj parceli se pristupa preko asfaltnog nekategorisanog puta koji nije upisan u katastar nepokretnosti.

Na predmetnoj katastarskoj parceli br. 2358/2 je od strane geodetske organizacije konstatovan postojeći objekat parohijskog doma koji nije evidentiran u katastru. Sa obzirom da originalni terenski podaci pokazuju postojanje objekta spratnosti Pr+1, okvirnih gabarita 15x10,5m, ukupne BRGP 251,96m², isti se uzima u obzir prilikom obračuna urbanističkih parametara – Indeksa zauzetosti i Indeksa izgrađenosti.

Indeks zauzetosti i koeficijent izgrađenosti se računaju samo za dio katastarske parcele br. 2358/2 koji je po kulturi krš, kamenjar, **P=1379m²**.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju (sa postojećim objektom na navedenoj kat. parceli) su: indeks zauzetosti iznosi 0,14 (ostvarena zauzetost objekata – crkva 53,47 m² i zvonik 10,45 m² u osnovi je ukupno 63,92 m² + postojeći objekat bruto površine 125,98 m² - ukupna bruto površina svih objekata na parceli 189,90 m²), indeks izgrađenosti 0,23 (ostvarena BRGP crkva + zvonik je 63,92 m² + BRGP postojećeg objekata parohijskog doma 251,96 m² - ukupna BRGP svih objekata na parceli 315,88 m²), visina crkve 11,23 m, a visna zvonika 9,43 m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Eparhije Budimljansko Nikšićke, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje vjerskog objekta – crkve sa zvonikom, projektovanog na lokaciji u selu Dola, koju čini katastarska parcela broj 2358/2, upisanoj u list nepokretnosti broj 197 KO Rudinice, 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-379/1 od 10.10.2022. 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.

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, 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 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

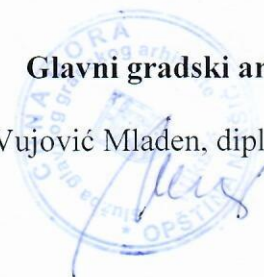
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Eparhiji Budimljansko Nikšićkoj, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje vjerskog objekta – crkve sa zvonikom, projektovanog na lokaciji u selu Dola, koju čini katastarska parcela broj 2358/2 KO Rudinice,, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), projektovanog od strane „ARHITEKTONIKA“ 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 Eparhija Buimljansko Nikšićka, [redacted]
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ doo Nikšić, [redacted]
- 1 x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a