



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 276

Nikšić, 12.11.2024. 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 Bajagić Đorđa iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednog objekta za potrebe pčelarstava, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli broj 1586 upisanoj u LN broj 192 KO Ravno, Plužine, 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 **Bajagić Đorđu iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednog objekta za potrebe pčelarstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Zukva-osojna vrta, koju čini katastarska parcela broj 1586 KO Ravno, Plužine, 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-505 od 25.09.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnost Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-361-276 od 08.11.2024. godine, investitor Bajagić Đorđe iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poljoprivrednog objekta za potrebe pčelarstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Zukva-osojna vrta, koju čini katastarska parcela broj 1586 upisanoj u LN broj 192 KO Ravno, 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-505 od 25.09.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnost Opština Plužine.

U dostavljenom idejnom rješenju ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje izgradnje poljoprivrednog objekta – objekta za potrebe pčelarstva, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1586 KO Ravno, a na investitora Bajagić Mijuška iz Plužina, na koje izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 156 od 01.07.2024. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 156 od 01.07.2024. godine se odnose na korekcije prethodnog projekta u smislu povećanja horizontalnog i vertikalnog gabarita, kao i promjene materijalizacije i oblikovnosti samoga objekta.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu u dijelu 2.1. USLOVI NA LOKACIJI je navedeno: “Prilaže se novo Idejno rješenje kojim se traži ponovna saglasnost. Do izmjena projekta došlo je prilikom izmjene Investitora, koji je postavio nove uslove prilikom projektovanja, te se novi objekat razlikuje u gabaritima, spratnosti koja je Su+P, kao i zbog predloga korištenja solarne energije i postavljanja solarnih panela na krovu objekta.

Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

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 „KOV ATELJE“ 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 izgradnja poljoprivrednog objekta za potrebe pčelarstva sastoji se od:

- kat. parcela 1586 koju čini porodična stambena zgrada, označena kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 88,00 m², dvorište površine 500,00 m² i livada po kulturi 5.klase, površine 28665,00 m²,

upisana u list nepokretnosti broj 192 KO Ravno, kao svojina Bajagić Milun Mijuška, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost broj OV 12393/2024 od 11.11.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Bajagić Mijuško daje saglasnost da njegov sin Bajagić Đorđe može koristiti cjelokupnu nepokretnu imovinu upisanu u Listu nepokretnosti broj 192 KO Ravno. Saglasnost se daje na period od 15 godine.

Dostavljena je saglasnost broj OV 12393/2024 od 11.11.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Bajagić Žikica, Bajagić Dragan, Bajagić Goran, Bajagić Radoš, Bajagić Zoran, Tufegdžić Sreten kao vlasnici katastarskih parcela broj 1566, 1567, 1572, 1573, 1581 i 1582 KO Ravno, Opština Plužine daju saglasnost da Mijuško Bajagić kao vlasnik katastarske parcele broj 1586 KO Ravno, Opština Plužine može pristupiti lokalnom putu Stabna – Ravno preko parcela koje su njihovom vlasništvu.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “GEO-KOMPAS” D.O.O. Nikšić iz Nikšića od oktobra 2024. godine, da predmetna parcela k.p. 1586 KO Ravno (sopstvenik - posjednik Mijuško Bajagić), čini lokaciju za izgradnju poljoprivrednog objekta.

Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbjeđen preko katastarskih parcela 1566, 1567, 1572, 1573, 1581 i 1582 KO Ravno.

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Prema “Prostorno urbanističkom planu Plužina”, namjena prostora na katastarskoj parceli broj 1586 je “Građevinsko” i “Poljoprivredno Zemljište”.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/24-05-UPI-505 od 25.09.2024. godine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: Na katastarskoj parceli broj 1586 upisanoj u LN 192 KO Ravno predvidjeti izgradnju objekta za potrebe pčelarstva na dijelu parcele koji je prema namjeni prostora “Poljoprivredno Zemljište”.

Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

“Poljoprivredno zemljište obuhvata površine namjenjene poljoprivrednoj proizvodnji i to: oranice, bašte, voćnjake, plantaže, rasadnike, staklenike i plastenike, poljozaštitne pojaseve, višegodišnje zasade, livade, pašnjake, ribnjake, itd...”

Na području plana predviđena je izgradnja objekta kompatibilnih osnovnoj namjeni za razvoj ekološke poljoprivredne proizvodnje i to u okviru poljoprivrednog zemljišta.

Namjena objekata

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekta koji ne ugrožavaju područje vodoizvorišta i to :

Magacini repromaterijala (sjeme, vještačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za preradu voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, ribnjaci, sušare za voće i povrće, hladnjače i sl..

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je i izgradnja objekata za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namjenjenih za intezivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice i sl.)

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

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.

Tipologija objekata

Objekti namjenjeni poljoprivrednoj proizvodnji su slobodnostojeći objekti (stambeni i proizvodni) ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni)

Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji može da se odobri izgradnja objekta primarne dorade ili prerade (klanica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uslovnih grla.

Veličina parcele (kompleksa) na kojoj je moguća izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se zavisno od vrste i intenziteta proizvodnje.

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

- indeks zauzetosti zemljišta pod objektima je 60,0 %
- maksimalna spratnost objekata P+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.

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

Površina kat. parcele 1586 KO Ravno iznosi 29253,00 m².

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 0,0075, planirana površina pod objektima iznosi 222,30 m², (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 134,30 m² + postojeći objekat na k.p. 1586 KO Ravno iznosi 88,00 m²)
- indeks izgrađenosti 0,0117, planirana BRGP objekata iznosi 345,00 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog poljoprivrednog objekta iznosi 257,00 m² + BRGP postojećeg stambenog objekata na k.p. 1586 KO Ravno iznosi 88,00 m²)
- spratnost je Su+P .

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bajagić Đorđa iz Plužina, za izgradnju poljoprivrednog objekta za potrebe pčelarstva, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Zukva-osojna vrta, koju čini katastarska parcela broj 1586 KO Ravno, Plužine, u LN broj 192 KO Ravno, 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-505 od 25.09.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnost 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 seodnose 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 stav 1 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 Bajagić Đorđe iz Plužine za izgradnju poljoprivrednog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na lokaciji potes Zukva-osojna vrta, koju čini katastarska parcela broj 1586 KO Ravno, Plužine, 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 „KOV ATELJE” D.O.O.

Nikšić iz Nikšića u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 276 od 12.11.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 156 od 01.07.2024. godine.

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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Bajagić Đorđe, P

1 x "KOV -ATELJE"

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a