



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 312

Nikšić, 12.12.2024. 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“ br. 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 Tadić Nikole iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1189/2, upisanoj u LN 272 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 **Tadić Nikoli iz Herceg Novog daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta – vikend kuće, na lokaciji potes Čadorišta, na katastarskoj parceli broj 1189/2, upisanoj u LN 272 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: 019-332/23-05-UPI-209/1 od 24.08.2024. 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: 20-361-361 od 06.12.2024. godine, investitor Tadić Nikola iz Herceg Novog, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta – vikend kuće, na lokaciji potes Čadorišta, na katastarskoj parceli broj 1189/2 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: 019-332/23-05-UPI-209/1 od 24.08.2024. 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 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.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „Biro za projektovanje i urbanizam Herceg Novi“ d.o.o. Herceg Novi, 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).

Kat. parcela broj 1189/2 KO Goransko, 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.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1189/2, koju čini prema načinu korišćenja livada po kuturi 6. klase, površine 1020,00 m<sup>2</sup>,

upisana u list nepokretnosti broj 272 KO Goransko - prepis, potes Čadorišta, od 26.11.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-1355/2024, u svojini Tadić Nikole u obimu prava 1/1., bez zabilješke tereti i ograničenja.

Dostavljeni su Saobraćajno tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije za izgradnju stambenog objekta – vikend kuće, broj: 04-7862/2 od 06.10.2020. godine, izdati od starane Uprave za saobraćaj Crne Gore, kojim je navedeno:

“Predmetna katastarska parecla je uz parcelu magistralnog puta i ne postoji mogućnost priključenja sa nekog od lokalnih ili prilaznih puteva. Regulaciona linija je linija koja dijelu javnu površinu od površina drugih namjena i prema magistralnom putu je granica parcele br. 1189 KO Goransko i parcele magistralnog puta.

- Građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta.
- **Građevinsku liniju definisati na 6 m od regulacione linije prema magistralnom putu.**

Saobraćajnu povezanost za predmetnu katastarsku parcelu parcelu br. 1189 KO Goransko treba ostvariti preko prilaza na magistralni put. Nikakvi radovi na magistralnom putu nisu dozvoljeni. Potreban parking prostor predvidjeti unutar katastarske parcele.

Posebni saobraćajno-tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara koji su prisani palnom potrebama prilaznog puta (prilaz na državni put), situacije i konfiguracije terena, itd.

**Kako se radi o vikend kući, potreban prilaz treba obezbijediti sa odgovarajućom preglednošću, širina prilaznog puta treba da bude min. 3 m.**

Prilazni put na putnom zemljištu treba da bude od tvrde podloge.”

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Namjena prostora na katasarskoj parceli 1189 KO Goransko definisana Prostorno urbanističkim planom Plužine je “Zona vikend izgradnje”.

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

Pozicija porodičnih objekata na parceli definisana je u skladu sa tipologijom objekta:

- minimalno rastojanje građevinske linije objekta od bočne granice parcele:
- na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije = 1,5 m (u tom slučaju na kalkanskom zidu dozvoljeni su samo otvori pomoćnih prostorija i stepeništa sa minimalnim parapetom 180 cm),
- na dijelu bočnog dvorišta južne orijentacije = 2,5 m.
- Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele =  $\frac{1}{2}$  visine objekta (ali ne manja od 4,0 m).

Prostorno urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

“Vikend stanovanje” čine grupacije individualnih stambenih objekata lociranih u prirodnom okruženju koji se koriste povremeno (odmor, rekreacija, boravak vikendom van garada, itd.).

Za “vikend stanovanje” definisani su maksimalni urbanistički pokazatelji:

- **maksimalni indeks izgardenosti 0,4;**
- **maksimalni stepen zauzetosti 25 %;**
- **maksimalna spratnost P+PK;- Su+P+Pk**
- **minim. zelenih površina 40%.**

Prema tipologiji gradnje vikend kuće su slobodnostojeći objekti.”

Vikend kuće se grade obično na usitnjenim parcelama ali je planom omogućena vikend gradnja na većim parcelama – manji dio parcele je namjenjen za izgradnju (okućnica) a veći dio parcele se koristi za poljoprivrednu proizvodnju za lične potrebe – voćnjaci, baste I sl.

Pri pozicioniranju objekata na parceli (dijelu parcele – okućnici) primjenjuju se sva pravila pozicioniranja objekata kao za porodično stanovanje.

Pravila za pomoćne objekte na parceli:

Minimalna veličina parcele i širina fronta prema ulici za stambene objekte definisani su prema tipologiji gradnje:

- minimalna površina parcele = 300,00 m<sup>2</sup>,
- minimalna širina parcele 0 12 m
- 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.

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1020,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta – vikend kuće u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 6,5% (ostvarena - projektovana zauzetost objekta 66,50 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,18 (ostvarena BRGP objekta je 182,70 m<sup>2</sup>),
- spratnost je Su+P+Pk.
- površina pod zelenilom 82,8 % (844,93 m<sup>2</sup>)

Planirano stanje:

Na postojećoj lokaciji planira se izgradnja stambenog objekta, spratnosti S+P+Pk, gabaritnih dimenzija 9.5x7.0m u osnovi prizemlja. Objekat je planiran kao slobodnostojeći. Osnovna orijentacija objekata je severoistok - jugozapad. Zona gradnje određena je građevinskim linijama i definisana urbanističko – tehničkim uslovima. Shodno UT uslovima građevinska linija je od granice susedne parcele na severozapadnoj strani udaljena 2.50m, a sa jugozapadne 6m od granice kat.parcele a prema magistralnom putu.

Objekat je planiran kao stambeni sa garažom u suterenskoj etaži. Ulaz u garažu je sa jugozapadne strane. Glavni ulaz u objekat planiran je na severoistočnoj strani, u nivou prizemne etaže. Na prizemlju i potkrovlju planirana je jedna stambena jedinica. Krov objekta je kosi, dvovodan. Sve etaže povezane su stepeništem. Parkiranje je rešeno u garaži sa dva parking mesta. Pešačka komunikacija i prostor ispred garaže je betonska površina, a slobodne površine ozelenjene su travom i sadnicama koje odgovaraju tom podnevlju.

Funkcija:

Objekat je stambenog karaktera. Ukupna neto površina objekta je: 159.41m<sup>2</sup>, a ukupna bruto površina iznosi 182.70m<sup>2</sup>. U okviru objekta planirana je jedna stambena jedinica.

Suterenska etaža planirana je kao garažni prostor sa 2 parking mesta, predprostorom i stepeništem koje povezuje sve etaže. Ulaz u garažu je sa jugozapadne strane. Gabaritne dimenzije podrumске etaže su 8.0x7.0m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tadić Nikole iz Herceg Novog za izgradnju stambenog objekta stambenog objekta – vikend kuće, na katastarskoj parceli broj 1189/2, upisanoj u LN 272 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: 019-332/23-05-UPI-209/1 od 24.08.2024. 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 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 Tadić Nikoli iz Herceg Novog za izgradnju stambenog objekta – vikend kuće, na lokaciji potes Čadorišta, na katastarskoj parceli broj 1189/2, upisanoj u LN 272 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 „BIRO ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE HERCEG NOVI“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

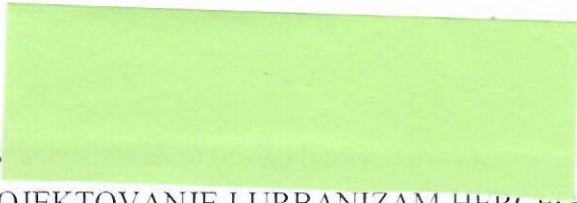
NAPOMENA: Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 44/19), 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 Tadić Nikola, S 
- 1 x “BIRO ZA PROJEKTOVANJE I URBANIZAM HERCEG NOVI” D.O.O. , Spasića i Mašere br. 1, Nerceg Novi
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a