



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 230

Nikšić, 18.06.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 Đurković Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1148 koja je upisana u LN 71 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Đurković Marku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Putna Glavica, koju čini katastarska parcela broj 1148 koja je upisana u LN 71 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje 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: 019-332/25-05-UIP-35/1 od 15.04.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-230 od 16.06.2025. godine, investitor Đurković Marko iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Putna Glavica, koju čini katastarska parcela broj 1148 koja je upisana u LN 71 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/25-05-UIP-35/1 od 15.04.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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 „LISINA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Putna Glavica, a sastoji se od kat. parcele broj 1148 KO Gornja Brezna, a nalazi se u 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:

- katastarske parcela broj 1148, koju čini prema prema načinu korišćenja: livada po kulturi 4. klase, površine 4370,00 m²

upisane u list nepokretnosti broj 71 KO Gornja Brezna-prepis, potes Putna Glavica, u svojini Đurković Milosave, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Đurković Milosave, broj: OV 699/2025 od 19.03.2025. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele sa sjedištem u Nikšiću, kojom je saglasna da njen sin Đurković Marko može na katastarskoj parceli 1148 upisanoj u LN 71 KO Gornja Brezna PJ Plužine, sagraditi novi objekat u skladu sa propisima nadležnih organa za stanovanje.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UPI-35/1 od 15.04.2025. godine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: "Na katastarskoj parceli broj 1148 koja je upisana u LN 71 KO Gornja Brezna, predvidjeti izgradnju novih objekata".

Dostavljeni su Tehnički uslovi za priključenje objekta na vodovodnu I kanalizacionu mrežu DOO "Komunalno Plužine iz Plužina broj: 01-210 od 15.05.2025. godine, u kojima se navode tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

"1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima na koja su svakom momentu dostupna radnicima DOO "Komunalno Plužine.

2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).

3. Za priključke veće od Ø2" (DN 50 mm) predvidjeti kombinovane vodomjere koji se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera.

5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standard u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.

6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Komunalno Plužine".

7. Od priključka na vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.

8. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armature koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.

9. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø ½" (DN 15 mm).

10. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima."

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

"U blizini predmetne lokacije ne postoji kanalizaciona mreža. Do izgradnje kanalizacione mreže, odvođenje otpadnih voda riješiti putem bio-uređaja ili putem vodonepropusne septičke jame."

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskom parcelom broj 1148 KO Gornja Brezna je "Građevinsko Zemljište" i predviđeno je:

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.

Na parcelama namjenjenim 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.

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

- Parcela < 600 m²:
Max indeks izgrađenosti 0,6; max stepen zauzetosti 60%; max spratnost P+1+Pk;
- Parcela > 600 m²:
- Max indeks izgrađenosti 0,5; max stepen zauzetosti 50%; max spratnost P+1+Pk.

Definirani su osnovni urbanistički parametri, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine, a koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima (stanovanje van naselja na poljoprivrednom zemljištu) za parcele veće od 600,00 m²:

- maksimalni indeks zauzetosti 50,0 ‰ m (u skladu sa koeficijentima),
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,50 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata P+1+Pk (max),
- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 4370,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,014, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 62,25 m²),
- indeks izgrađenosti 0,021, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 91,09 m²),
- građevinska od regulacione linije je na 14,40 m.
- spratnost je Pr + Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đurković Marka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1148 koja je upisana u LN 71 KO Gornja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"- opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/25-05-UPJ-35/1 od 15.04.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12) 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.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

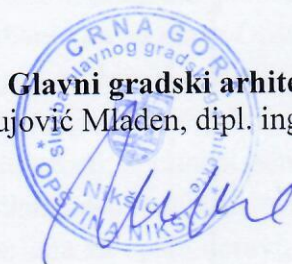
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Đurković Marku iz Nikšića za za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Putna Glavica, koju čini katastarska parcela broj 1148 koja je upisana u LN 71 KO Gornja Brezna,, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"- opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, projektovanog od strane preduzeća „LISINA“ D.O.O. 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 izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Đurković Marku, F
- 1 x „LISINA“ DOO Ni
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a