



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 249/1

Nikšić, 20.11.2024. 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 Mitrić Željka iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije pomoćnog objekta broj 3, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na katastarskoj parceli 1839 upisanoj u LN broj 212 KO Goransko u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Mitrić Željku iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadgradnjom pomoćnog objekta (pomoćne zgrade) značenog kao broj zgrade 3, namjene za smještaj poljoprivredne mehanizacije, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, na lokaciji potes Rtiješ, koju čini katastarska parcela 1839 upisanoj u LN broj 212 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 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-143/1 od 15.04.2022. 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: 20-361-249 od 18.10.2024. godine, investitor Mitrić Željko iz Plužina podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadgradnjom, u okviru dozvoljenih indeksa, pomoćnog objekta broj 3, za smještaj poljoprivredne mehanizacije, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, na katastarskoj parceli 1839 upisanoj u LN broj 212 KO Goransko u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 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-143/1 od 15.04.2022. 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, 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.

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 rekonstrukcije pomoćnog objekta broj 3, za potrebe smještaja poljoprivredne mehanizacije sastoji se od:

- kat. parcela 839 koju čini porodična stambena zgrada, označena kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 115,00 m<sup>2</sup>, zgrada poljoprivrede označena kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 55,00 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine označena kao broj zgrade 3, gabaritne površine u osnovi od 41,00 m<sup>2</sup>, voćnjak po kulturi 3. klase površine 2589,00 m<sup>2</sup> i dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup>,

upisana u list nepokretnosti broj 212 KO Goransko - prepis, potes Rtiješ, kao svojina Mitrić Željka, u obimu prava 1/1, sa upisanim teretom u listu nepokretnosti- upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Investiciono razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica..

Dostavljena je Saglasnost za rekonstrukciju i dogradnju objekta Investiciono razvojnog fonda Crne Gore AD broj: 05-17021-8718-24/1 od 15.10.2024. godine, kojom je saglasan sa rekonstrukcijom i dogradnjom objekta broj 3-pomoćne zgrade površine 41,00 m<sup>2</sup>, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 1839, upisanoj u LN broj 212 KO Goransko, Plužine, svojina Željka Mitrića u obimu prava 1/1, a sve u skladu sa zakonskim propisima.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/22-05-UPI-143/1 od 15.04.2022. godine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: “Na katastarskoj parceli broj 1839 upisanoj u LN broj 212 KO Goransko predvidjeti rekonstrukciju pomoćnog objekta broj 3.”

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli definisana Prostorno urbanističkim planom Plužina je “Zona zaštite kulturnog dobra”.

Prostorno urbanističkim planom Opštine Plužine za Pivski manastir sa vanredno vrijednom manastirskom riznicom, koji je prema podacima Republičkog zavoda za zaštitu spomenika culture u rangu spomenika culture izuzetnog značaja, je definisana zona zaštite površine 18,46 ha. Predmetna parcela se nalazi istočno od manastira, na granici zone zaštite kulturnog dobra i zone za razvoj turizma.

Zaštita kulturnih dobara Prostorno urbanističkim planom Opštine Plužine predviđena primjenom integrativne konzervacije, kroz koju se usklađuju zahtjevi konzervatorskih ciljeva i ciljeva prostornog planiranja. Primarni cilj je zaštita nasleđa u odgovarajućem okruženju i prilagođavanje potrebama zajednice koji omogućava integraciju procesa valorizacije kulturnih resursa sa društvenom i ekonomskom strukturom teritorije u cilju poboljšanja kvaliteta okruženja, proizvoda i usluga teritorije.

Koncept zaštite kulturnog nasleđa, kao elementa za formiranje prepoznatljivosti Opština Plužine prema planskim rješenjima podrazumjeva između ostalog:

- Čuvanje, zaštitu i održavanje postojećeg kulturnog nasleđa kao osnov razvoja održivog turizma na području opštine,
- Unapređenje kvaliteta okruženja spomenika culture;
- Očuvanje specifičnih ambijentalnih cjelina, sela i planinskih naseobinskih struktura;
- Ažurnu saradnju nadležnih institucija za zaštitu spomenika culture i stručnih službi u opštini.

Prostorno urbanističkim planom Opštine Plužine precizno je definisano da se u blizini objekta kulturnog nasleđa i njegovoj zaštitnoj zoni ne mogu se graditi:

- Objekti za ekstrakciju i preradu mineralnih sirovina i građevinskih materijala (kamenolomi i sl.) koji vibracijama, eksplozijama i na druge načine ugrožavaju kulturno dobro;
- Pozajmišta građevinskog materijala (kamen, šljunak, pijesak i dr.) koji bi svojim radom mogli da devastiraju kulturno dobro i njegovu zaštićenu okolinu, ugrožavaju zemljište i pejzažne karakteristike ili na drugi način ugrožavaju kulturno dobro;
- Industrijski pogoni koji štetnim emisijama (štetni gasovi i dim, otpadne vode, vibracije i dr.) mogu ugroziti kulturno dobro;
- deponije komunalnog ili industrijskog otpada.

Investitoru je 04.11.2024.godine, poslato obavještenje UP/Io broj: 20-361-249/1 od strane Službe glavnog gradskog arhitekta da je potrebno od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore dostaviti konzervatorske uslove ili obrazloženje da li se katastarska parcela broj 1839 upisanoj u LN broj 212 KO Goransko, nalazi u okviru granica predmetnog kompleksa za Pivski manastir ili u okviru granica okoline istoga, i na osnovu toga ustanoviti da li je ili nije nadležnost navedene uprave.

***Dostavljen je dopis od Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore broj UP/I-03-299/2024/1 od 12.11.2024. godine, u kojem je navedeno da kat. parcela 1839 KO Goransko, Opština Plužine da se ne nalazi u granicama kulturnog dobra manastira Piva, kao ni u njegovoj zaštićenoj okolini., kao i da u odnosu na navedeno Uprava nije nadležna za postupanje u ovoj stvari.***

Isto tako navedeno je da ovaj prostor treba planirati sa posebnom pažnjom uz poštovanje naslijeđene vrijednosti.

Prema dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu, navedeno je: Uvidom u plansku dokumentaciju PUP Plužine, odnosno preklapanjem grafičkog dijela Namjene površina po PUPu i situacije postojećeg stanja, zaključuje se da predmetna parcela u vlasništvu investitora nije uključena u Zonu zaštite kulturnog dobra.

S obzirom da je konkretno kulturno dobro u pitanju Pivski manastir, a kao takvo sadrži proizvodni aspekt, i to poljoprivrednu i zanatsku proizvodnju, a da je predmetni objekat projektovan kao objekat za smještaj poljoprivredne mehanizacije, u sklopu investitorovog poljoprivrednog gazdinstva, pri tom rekonstruisani pomoćni objekat čija je trenutna namjena pomoćni objekat za čuvanje stoke, projektant smatra da u ovom slučaju nema povrede Zaštite kulturnog dobra Pivskog manastira, odnosno da se intervencijom ne narušava zatečeno stanje, kao i:

Na osnovu činjenice da je, po tački 7.1. Urbanističko tehničkih uslova – Namjena parcele odnosno lokacije, koja glasi: Prostorno urbanističkim planom opštine Plužine precizno je definisano da se u blizini objekata kulturnog nasleđa i njegovoj zaštitnoj zoni ne mogu se graditi:

- objekti za ekstrakciju i preradu mineralnih sirovina i građevinskih materijala (kamenolomi i sl.) koji vibracijama, eksplozijama i na druge načine ugrožavaju kulturno dobro
- pozajmišta građevinskog materijala (kamen, šljunak, pijesak i sl.) koji bi svojim radom mogli da devastiraju kulturno dobro i njegovu zaštićenu okolinu, ugrožavaju zemljište i pejzažne karakteristike ili na drugi način ugrožavaju kulturno dobro;
- industrijski pogovni koji štetnim emisijama (štetni gasovi i dim, otpadne vode, vibracije i dr.) mogu ugroziti kulturno dobro;
- deponije komunalnog ili industrijskog otpad.,

**u koje projektom predviđena namjena objekta ne spada**, projektant smatra da u ovom slučaju nema povrede Zaštite kulturnog dobra Pivskog manastira.

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.

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

- 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 1839 KO Goransko iznosi 3300,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana nadgradnja nad postojećim objektom sa dogradnjom, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: **nadogradnja; dogradnja;** sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanistički parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,008, planirana površina pod objektima iznosi 258,39 m<sup>2</sup>, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom koji se rekonstruiše iznosi 88,39 m<sup>2</sup> + postojeći objekti na k.p. 1839 KO Goransko iznose 170,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,015, planirana BRGP objekata iznosi 508,77 m<sup>2</sup> (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta koji se rekonstruiše iznosi 142,77 m<sup>2</sup> + BRGP postojećih objekata na k.p. 1839 KO Goransko iznosi 366,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost je Su+P .

Predmet projekta je rekonstrukcija i nadgradnja objekta za smještaj mehanizacije.

Uređenje terena i komunikacije: uređenje terena projektovano je u cilju formiranja jasnih saobraćajnih komunikacija na parceli. Projektom su definisani saobraćajni pravci, i pozicije obaveznih infrastrukturnih elemenata. Saobraćajnice su projektovane tako da je omogućeno nesmetano kretanje oko objekta poljoprivrednim mašinama, kao i parkiranje istih.

Funkcija: na predmetnoj parceli zatečena su dva objekta lošeg konstruktivnog boniteta, čiji se elementi uklanjaju i mijenjaju novom konstrukcijom. U Suterenu su zatečene dvije prostorije sa funkcijom ostava, a iste će zadržati, sa tim što se južna prostorija gradi nanovo, iz konstruktivnih razloga. Postojeće prizemlje sa krovim ravnima se potpuno uklanja i projektovano je novo prizemlje, sa jednom prostorijom – garažom za smještaj mehanizacije. Prostorija sadrži jedan lavabo, kanal za servisiranje vozila, dvoje garažnih vrata i jedna pješačka vrata (ka istoku) kao i dva dvokrilna prozora (ka zapadu). Konstrukcija: objekat je projektovan kao AB sa zidanom ispunom, pojedini konstruktivni elementi se zadržavaju, a oko njih su projektovani novi stubovi koji nose novoizgrađeno prizemlje. Krov je od lake drvene konstrukcije, na dvije vode, sa zidanim zabatnim zidovima.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mitrić Željka iz Plužina idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadgradnjom pomoćnog objekta (pomoćne zgrade) označenog kao broj zgrade 3, namjene za smještaj poljoprivredne mehanizacije, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, na lokaciji potes Rtiješ, koju čini katastarska parcela 1839 upisanoj u LN broj 212 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 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-143/1 od 15.04.2022. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu idruštvene 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Mitrić Željku iz Plužina za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom pomoćnog objekta (pomoćne zgrade) označenog kao broj zgrade 3, namjene za smještaj poljoprivredne mehanizacije, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, u sklopu poljoprivrednog gazdinstva, na lokaciji potes Rtiješ, koju čini katastarska parcela 1839 upisanoj u LN broj 212 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 „KOV ATELJE“ DOO. Nikšić z 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 i 04/23), 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 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 Mitrić Željko, Gor
- 1 x "KOV ATELJE" D
- 1 x Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a