



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-130

Nikšić, 23.11.2022. 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), 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 Ćurčić Boža iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta i dva pomoćna objekta, namjene ostave, projektovanih na kat. parceli broj 1182/11 KO Jerinići, potes Žeično-Osredak, 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 **Ćurčić Božu iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta i dva pomoćna objekta, namjene ostave, projektovanih na katastarskoj parceli broj 1182/11 upisanoj u list nepokretnosti broj 135 KO Jerinići, potes Žeično-Osredak, 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-229/1 od 25.06.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-130 od 08.11.2022. godine, investitor Ćurčić Božo iz Podgorice, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta i dva pomoćna objekta, namjene ostave, projektovanih na katastarskoj parceli broj 1182/11 KO Jerinići, potes Žeično-Osredak, 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-229/1 od 25.06.2022. 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 stambenog objekta i dva pomoćna objekta, na kat. parceli 1182/11 KO Jerinići, projektovano od strane preduzeća „LISINA“ d.o.o. 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 1182/11 KO Jerinići, 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 1182/11 KO Jerinići, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je da jednim dijelom spada u „Poljoprivredno zemljište“, a drugim dijelom u „Građevinsko zemljište“. U urbanističko tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije broj: 019-332/22-05-UPI-229/1 od 25.06.2022. godine je navedeno da na katastarskoj parceli broj 1182/1 KO Jerinići, predvidjeti izgradnju objekta na dijelu parcele koja prema namjeni spada u „Građevinsko zemljište“.

Kat. parcela 1182/11, koju čini po kulturi pašnjak 5. klase, površine 3214,00 m², svojina je Ćurčić Boža, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 135 KO Jerinići, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Parcela izlazi posredno na javni lokalni put označen kao kat.parcela 1164 i 2838 KO Jerinići, opština Plužine preko katastarskih parcela 1182/8, 1182/10, 1175/3 KO Jerinići koje su u vlasništvu investitora i parcela 1175/1, 1174/1 i 1168/1 KO Jerinići koje su u vlasništvu Ćurčić Milosave, za koju je dostavljen Ugovor o uspostavljanju stvarne službenosti puta UZZ br.791/20223 od 16.11.2022. godine između Ćurčić Milosave i Ćurčić Boža, broj OV 2774/2022 od 25.3.2022.godine ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše.

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 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.

Defisani 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 (maksimalna površina pod objektom, 1607,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0,50 (maksimalna bruto razvijena građevinska površina 1607,00 m²),
- spratnost objekata P+1+Pk (max),
- površina parcele koja spada u građevinsko zemljište: 3214,00 m²

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 spada u građevinsko zemljište.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: indeks zauzetosti iznosi 5,06 (ostvarena zauzetost objekata – stambeni 91,68 m² i dva pomoćna objekta 28,69 m² u osnovi je ukupno 120,37 m²), indeks izgrađenosti 0,04 (ostvarena BRGP stambeni + 2 pomoćna objekta je 120,37 m²), a spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Čurčić Boža iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta i dva pomoćna objekta, namjene ostave, projektovanih na katastarskoj parceli broj 1182/11 upisanoj u list nepokretnosti broj 135 KO Jerinići, potes Lug, 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-229/1 od 25.06.2022. 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 stav1 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 Ćurčić Božu iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta i dva pomoćna objekta, namjene ostave, projektovanih na katastarskoj parceli broj broj 1182/11 upisanoj u list nepokretnosti broj 135 KO Jerinići, potes Žeično-Osredak, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), projektovanog od strane „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 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 Ćurčić Božo, [redacted]
- 1 x „LISINA“ d.o.o. Nikšić, [redacted]
- 1 x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a