



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 262

Nikšić, 04.11.2024. 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 Bilan Yuriya za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1333/3 upisanoj u LN broj 302 KO Gornja Brezna, 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 Bilan Yuriyu iz Plužina daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Tasavčev Do, koju čini katastarska parcela broj 1333/3 KO Gornja Brezna, 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: 019-332/22-05-UPI-362/1 od 22.08.2022. godine, na ime PZU HOLOS, za izgradnju novog objekta na k.p.1333/3 KO Gornja Brezna, koja je bila u svojini podnosioca zahtjeva u obimu prava 1/1, na dana izdavanja navedenih uslova, 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: 20-361-262 od 30.10.2024. godine, investitor Bilan Yuriy iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju individualnog stambenog objekta, koju čini katastarska parcela broj 1333/3 upisanoj u LN broj 302 KO Gornja Brezna, 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: 019-332/22-05-UPI-362/1 od 28.08.2022. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnost 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 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 „L-GRADNJA“ 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1333/3, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 543,00 m² u svojini Bilan Yuriya u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 302 –prepis, potes Tasavčev Do, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od od 06.06.2024.godine. godine, pod brojem 117-919-713/2024, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljen je Ugovor o prodaji ovjerene od strane notara Perišić Marije broj UZZ 204/2022 od 25.10.2022 između PZU HOLOS i Yuriy Bilan o katastarskog parceli broj 1333/3 ,potes Tasačev do, način korišćenje livada 5.klase, površine 543,00 m². Prodavac, kao vlasnik poslužnog dobra odobrava i zahtjeva upis trajnog prava službenosti prolaza iz člana ovog Ugovora u “G” listu poslužnog dobra br. 293 KO Gornja Brezna, kao teret poslužnom dobru označenom na kat. parceli broj 133/7 nekategorisani putevi, površini 389,00 m², a u korist sadašnjeg vlasnika povlasnog dobra označenog kao kat.parcela broj 1333/3, potes Tasavčev do, način korišćenja: livada 5.klase površine 543,00 m² (povlasno dobro), a koje su nepokretnosti upisane u “A” listu, Lista nepokretnosti broj 293 KO Gornja Brezna.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “NAVSTAR 7” DOO Nikšić iz Nikšića, od 06.06.2024. godne, kojom se potvrđuje da katastarska parcela:

- 1333/3, upisana u listu nepokretnosti broj 302 KO Gornja Brezna, koju čini po kulturi livada 5. klase, površine 543,00 m², u svojini Bilan Yuriya, čini predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 2041, po kulturi lokalni put u vlasništvu Država Crna Gora - Opština Plužine, a koja je upisana u listu nepokretnosti broj 52 KO Gornja Brezna.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Prema "Prostorno urbanističkom planu Plužina", sa predviđenom namjenom prostora, definisanoma navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni za predmetnu katastarsku parcelu je „Građevinsko zemljište“.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/22-05-UPI-362/1 od 22.08.2022. godine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: "Na katastarskoj parceli broj 1333/3 upisanoj u LN 293 KO Gornja Brezna, predvidjeti izgradnju novog objekta".

Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

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.

Stambeni objekti prema tipologiji gradnje mogu biti slobodnostojeći.

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 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.

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 manje od 600,00 m²:

- maksimalni indeks zauzetosti 60,0 % m (u skladu sa koeficijentima),
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,60 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata P+I+Pk (max).
- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Površina kat. parcele 1333/3 KO Gornja Brezna iznosi 543,00 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.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: za površinu od 543,00 m²:

- indeks zauzetosti iznosi 0,14 - (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 77,60 m²)
- indeks izgrađenosti 0,14 - (ostvarena - projektovana BRGP 77,60 m²)
- spratnost je P.
- Osnovna namjena objekta je stambena, sa 1 stambenom jedinicom

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bilan Yuriy iz Plužina za izgradnju individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Tasavčev Do, koju čini katastarska parcela broj 1333/3, upisanoj u LN broj 302 KO Gornja Brezna, 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: 019-332/22-05-UPI-362/1 od 28.08.2022. 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 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 Bilari Yuriya iz Plužine za izgradnju individualnog stambenog objekta, na lokaciji potes Tasavčev Do, koju čini katastarska parcela broj 1333/3, upisanoj u LN broj 302 -prepis KO Gornja Brezna, 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 „L-GRADNJA“ 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 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 Bilan Yuruy , za

1 x “L-GRADNJA” I

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta. i

1 x a/a