



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 77

Nikšić, 12.04.2024. 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 Bakrač Dragana iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta projektovanog na katastarskoj parceli broj 1194 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 **Bakrač Draganu iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, stambene namjene na lokaciji Čadorišta Zborišta, koju čini katastarska parcela broj 1194 upisana u LN 53 KO Goransko - prepis, 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-368/1 od 03.08.2023. godine 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: 20-361-77 od 09.04.2024. godine, investitor Bakrač Dragan iz Plužina podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, stambene namjene na lokaciji Čadorišta Zborišta, koju čini katastarska parcela broj 1194 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-368/1 od 03.08.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

U dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenje, jer je u idejnom rješenju na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361-18 od 08.02.2024. godine, došlo do pomjeranja građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju (linije koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena – granica k.p. 1194 KO Goransko i putne parcele), a što je u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima broj 04-5087/2 od 06.06.2023. godine, izdatim od strane Uprave za sobračaj Crne Gore.

Građevinska linija novog stambenog objekta je na 11,0 m od regulacije ulice – grafički prilog list.1 Situacija – geoportal i grafički prilog 2 – Situacija – uređenje terena (po navedenim uslovima građevinska linija ne može se formirati na manjem odstojanju od 10,00 m., od zadnjeg elementa trupa puta).

Nagib krovnih ravni, spratnost objekta- P+Pk, osnova prizemlja i potkrovlja - funkcija, oblik krovnih ravni, materijalizacija objekta ostala je nepromjenjena.

Bakrač Dragan iz Plužin, aktom broj UP/Io broj: 20-361-77 od 09.04.2024. godine, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta, projektovanog na lokaciji na lokaciji Čadorišta Zborišta, koju čini katastarska parcela broj 1194 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-368/1 od 03.08.2023. 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 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 „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje iz Bijelo Polja, 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 novog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1194, koju čini pomoćna zgrada označena kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 63,00 m²; porodična stambena zgrada, označena kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 103,00 m² i livade po kulturi 6. klase površine 8296,00 m²

svojina Bakrač Milivoje Ratko u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 53 KO Goransko, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Bakrač Ratka, izdata od strane notara Marković Ljubiše broj OV 4230/2023 od 09.05.2023. godine, kojom je Bakrač Ratko saglasan da njegov sin Bakrač Dragan može nesmetano koristiti cjelokupnu nepokretnu imovinu upisanu u Listu nepokretnosti broj 53 KO Goransko, kao i da može graditi stambeni, poslovni, ugostiteljski, poljoprivredni ili bilo koji drugi objekat na katastarskoj parceli broj 1194 KO Goransko.

U saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od strane Uprava za saobraćaj Crne Gore broj 04-5087/2 od 06.06.2023 godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju priključka/prilaza za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1194 KO Goransko, uz magistralni put, u obuhvatu PUP-a Plužina, navedeno je:

Dionica magistralnog puta je u fazi rekonstrukcije i sve aktivnosti po pitanju saobraćajne povezanosti/ priključenja na magistralni put treba uraditi u skladu sa Glavnim projektom rekonstrukcije dionice magistralnog puta.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene) i to je granica katastarske parcele 1194 KO Goransko i putne parcele.

Građevinska linija (predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i što imajući u vidu da se planira rekonstrukcija dionice Magistralnog puta ne može se formirati na manjem odstojanju od 10,00 m., od zadnjeg elementa trupa puta.

Prostor između regulacione i građevinske linije je prostor u funkciji objekta na parceli na kojem se ne može graditi.

Potreban prostor definisati unutar katastarske parcele.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić od 20.08.2023. godine, kojom se konstatuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli koji je obezbjeđen preko katastarske parcele 1939, a vlasnik parcele odnosno nosioc prava je Crna Gora 1/1 Vlada Crne Gore po kulturi magistralni put.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Prema "Prostorno urbanističkom planu opštine Plužina", predmetna katastarska parcela nalaze se u "Zoni vikend izgradnje". 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 grada, itd.).

Urbanistički pokazatelji za "vikend stanovanja":

- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,4
- Maksimalni stepen zauzetosti 25%
- Maksimalna spratnost P+Pk
- Maksimalni % zelenih površina 40%.

Preporuka za udaljenje građevinske linije od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 10,0 m.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 8296,00 m².

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

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

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.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

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

Ostvareni parametri (sa postojećim objektima na navedenim kat. parcelama) u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03, (ostvarena - projektovana zauzetost planiranog objekta $75,20 \text{ m}^2 +$ postojeći objekti $63,00 \text{ m}^2 + 103,00 \text{ m}^2 - 241,20 \text{ m}^2$)
- indeks izgrađenosti 0,04 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta $131,20 \text{ m}^2 +$ BRGP postojećih objekata $63,00 \text{ m}^2 + 103,00 \text{ m}^2 - 297,20 \text{ m}^2$)
- građevinska od regulacione linije je na 11,0 m.
- spratnost je P+Pk

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bakrač Dragana iz Plužina za izgradnju stambene namjene na lokaciji Čadorišta Zborišta, koju čini katastarska parcela broj 1194 upisana u LN 53 KO Goransko – prepis, 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-368/1 od 03.08.2023. 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 Bakrač Draganu iz Plužina za izgradnju novog objekta, stambene namjene, na katastarskoj parceli broj 1194 upisanom u LN 53 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 „BUILDIN BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 77 od 12.04.2024. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 18 od 08.02.2024. godine.

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 Bakrač Dragan, Go

1 x „BUILDING BIRO“

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Bijelo Polje