



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 36/2

Nikšić, 12.03.2024. 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 Balandžić Veselina iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju 5 objekata za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na katastarskoj parceli broj 1171 upisanoj u LN 4 KO Unač, 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 **Balandžić Veselinu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju 5 objekata - bungalova za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji Ječmište, koju čine katastarska parcela broj 1171 KO Unač, 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-480/1 od 31.08.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-36 od 19.02.2024. godine, investitor Balandžić Veselin iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju 5 objekata - bungalova za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji Ječmište, koju čine katastarska parcela broj 1171 KO Unač, 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-480/1 od 31.08.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu 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, 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.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić, 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 novih objekata - bungalova (pet objekata) diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji Ječmište, sastoji se od kat. parcele broj 1171 KO Unač, a nalaze 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.

Uvidom u LN broj 4 KO Unač utvrđeno je sledeće:

- Na katastarskoj parceli broj 1171 nalazi se: porodična stambena zgrada površine 93,00 m²; pomoćna zgrada površine 40,00 m²; livada po kulturi 6. klase površine 8554,00 m² i dvorište površine 500,00 m²

u susvojini u obimu prava od po 1/3 Balandžić Jovan Batrić, Balandžić Jovan Spasoje susvojina 1/3 i Balandžić Jovan Veselin susvojina 1/3, upisane u list nepokretnosti prepis KO Unač, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 30.08.2023. godine, pod brojem 117-919-1024/2023., bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost Balandžić Batrića UZZ broj 68/2024 od 05.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Knežević Verice iz Kotora i Balandžić Spasoja OV broj 183/2024 od 07.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Nataše Janjušević iz Nikšića, kojom daju saglasnost da Balandžić Veselin može izgraditi više objekata za smještaj, na katastarskoj parceli broj 1171 upisanoj u listu nepokretnosti 4 KO Unač Opština Plužina, čiji su suvlasnici od po 1/3 u obimu prava.

Prema “Prostorno urbanističkom planu Plužina”, namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1171 KO Unač je “poljoprivredno zemljište”.

U Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužina, namjena prostora za “stanovanje poljoprivrednog domaćinstva van građevinskih područja naselja” predviđeno je sljedeće:

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.

Objekti su stambene namjene. 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.

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.

Ekonomsko dvorište sadrži ekonomske i pomoćne objekte. Ekonomski objekti su objekti za smještaj stoke, proizvodni objekti, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, kao i garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila.

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.

Preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Pravila urbanističke regulacije i parcelacije za objekte na poljoprivrednom zemljištu
Poljoprivredno zemljište obuhvata površine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji i to: oranice, bašte, voćnjake, plantaže, rasadnike, staklenike i plastenike, poljozaštitne pojaseve, višegodišnje zasade, livade, pašnjake, ribnjake, itd..

Na području plana predviđena je izgradnja objekata kompatibilnih osnovnoj namjeni za razvoj intenzivne ekološke poljoprivredne proizvodnje i to u okviru poljoprivrednog zemljišta.

Namjena objekata

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata koji ne ugrožavaju područje vodoizvorišta i to:

- magacini repromaterijala (sjeme, vještačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, ribnjaci, sušare za voće i povrće, hladnjače i sl..

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je i izgradnja objekata za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namijenjenih za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice i sl.).

Tipologija objekata

Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji su slobodnostojeći objekti (stambeni i proizvodni) ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekata – bungalova (pet bungalova) je 9187,00 m².

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/23-05-UPI-480/1 od 31.08.2023. godine u tački 7.1. namjena prostora odnosno lokacije je navedeno da “ Na kat. parceli broj 1171 KO Unač predvidjeti izgradnju 5 objekata za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata - bungalova, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskoj parceli broj 1171 upisanoj u LN 4 KO Unač, odnosno izgradnju pet (5) u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,04, (ostvarena - projektovana zauzetost osnove pet bungalova iznosi - 244,55 m² + 133,00 m² - postojeći objekti)
- indeks izgrađenosti 0,05, (ostvarena - projektovana BRGP pet bungalova iznosi – 369,80 m² + 133,00 m² - BRGP postojećih objekata)
- spratnost objekata – P+Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu lokacija i spoljno uređenje je navedeno: Parcela se nalazi u ruralnom području, KO Unač, Opština Plužine. Do parcele se pristupa preko većeg broja privatnih parcela, koje su vidljive na geoportalu, katastarske parcele broj: 1545,1544,1543,1451,1459, 1461, 1547, 1546, 1535, 1496, 1499, 1502, 1510, 1511, 1513, 1490, 1487, 1485, 1415, 1413, 1414, 1417, 1416, 1392, 1391, 1390, 1388, 1387, 1385/1, 1423, 1362, 1427, 1361, 1350, 1351, 1360, 1358, 1356, 1355, 1310, 1308, 1292, 1302, 1291, 1292, 1204, 1186. Preko navedenih parcela prelazi seoski neformalni makadamski put, koji stanovnici tog kraja koriste dogovorno već decenijama. Pristupni put je u jako niskoj frekvenciji zbog niske gustine stanovanja u ovoj regiji. Parcela 1545 se račva sa parcelom broj 2259, koja je u vlasništvu Crne Gore.

Isto tako u tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na Funkciju je navedeno da je objekat je stambenog karaktera, namjenjen povremenom stanovanju.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Balandžić Veselina iz Nikšića za izgradnju 5 objekata - bungalova za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji Ječmište, koju čine katastarska parcela broj 1171 KO Unač, 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-480/1 od 31.08.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu 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 rješenja, i sklad sa okolnim strukturama.

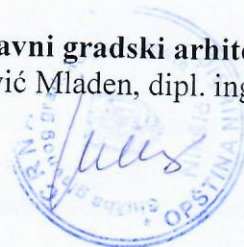
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Balandžić Veselinu iz Nikšića za izgradnju pet (5) objekata - bungalova za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji Ječmište, koju čine katastarska parcela broj 1171 KO Unač, 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 „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić 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 Balandžić Veselin,
- 1 x „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić, Ul. Braće Radulović br. 7, Nikšić
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a