



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 120

Nikšić, 14.05.2024. 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 “EKO-PIVA” D.O.O. Plužine iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta u funkciji turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Pasište, koju čini katastarska parcela 985, koja je upisana u LN broj 60 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 **“EKO-PIVA” d.o.o. Plužine iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta u funkciji turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Pasište, koju čini katastarska parcela 985, koja je upisana u LN broj 60 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: 019-332/24-05-UPI-121/1 od 05.04.2024. 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: 20-361-120 od 09.05.2024. godine, investitor “EKO-PIVA” d.o.o. Plužine iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta u funkciji turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Pasište, koju čini katastarska parcela 985, koja je upisana u LN broj 60 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: 019-332/24-05-UPI-121/1 od 05.04.2024. 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 „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 objekta u funkciji turizma sastoji se od:

- kat. parcele 985, koju čini zemljište ispod porodične stambene zgrade površine 83,00 m<sup>2</sup>; pomoćna zgrada površine u osnovi 50,00 m<sup>2</sup>; dvorište površine 500,00 m<sup>2</sup> i livadapo kulturi 6. klase površine 4067,00 m<sup>2</sup>,

upisana u list 60 KO Goransko - prepis, potes Pasište, od 22.02.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, broj 117-919-125/2024. godine, u svojini Bakrač Milosave u obimu prava 1/1., bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Bakrač Milosave broj: OV 635/2024 od 04.10.2024. godine, ovjerena od strane notara Kostić Lele iz Nikšića, kojom je saglasna da pravno lice „EKO-PIVA“ DOO Plužine, koga zastupa Bakrač Željko, može nesmetano da gradi objekat na katastarskoj parceli 985 upisanoj u LN 60 KO Goransko.

Dostavljeni su Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine broj: 019-05-180 od 08.03.2024. godine, kojim je u tački 4. propisano: „Nakon izgradnje javne kanalizacije vlasnik odnosno korisnik uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u recipijent dužan je priključiti se na javnu kanalizaciju u skladu sa posebnim propisima“.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta „GEO-KOMPAS“ DOO Nikšić od 25.03.2024. godine, kojom izjavljuje: „da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbijedenog kolskog prilaza parceli.“

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbijeden je preko katastarske parcele 986, a vlasnik parcele odnosno nosilac prava je Crna Gora, raspolaganje Opština Plužine. Način korišćenja parcele nekategorisani putevi.”

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcela broj 985 KO Goransko nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a namjena prostora je “Građevinsko zemljište”

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.

#### Namjena objekta

***Na parcelama namjenjenim za stanovanje mogu biti zastupljene i druge kompatibilne namjene: trgovina, poslovanje, proizvodnja, usluge i dr., koje se pretežno razvijaju u prozemljima objekta. U zonama porodičnog stanovanaj dozvoljene su djelatnosti koje ne ugrožavaju osnovnu namjenu- stanovanje kao i životnu sredinu.***

#### Urbanistički pokazatelji

Za stanovanje van naselja na poljoprivrednom zemljištu u obuhvatu Plana definisani su maksimalni urbanistički pokazatelji za stambeni dio parcele:

Stambeni dio	maks.indeks izgrađenosti	maks. stepen zauzetosti	maks. spratnost
parcela < 600 m <sup>2</sup>	0,6	60%	P+1+Pk
parcela > 600 m <sup>2</sup>	0,5	50%	P+1+Pk

#### Tipologija objekta

Objekti prema tipologiji gradnje mogu biti slobodnostojeći.

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”

Defisani 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 veće od 600,00 m<sup>2</sup>:

- maksimalni indeks zauzetosti 50,0 % m (u skladu sa koeficijentima),
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,50 (u skladu sa koeficijentima),
- spratnost objekata P+1+Pk (max),
- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Površina kat. parcele 985, KO Goransko iznosi 4567,00 m<sup>2</sup>

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 turističkog objekta smještajne namjene u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,06, planirana površina pod objektima iznosi 265.95 m<sup>2</sup>, (ostvarena - projektovana zauzetost novog objekta 132.95 m<sup>2</sup> + postojeći objekti 83m<sup>2</sup> +50 m<sup>2</sup> ukupno 133,00 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,09 planirana BRGP iznosi 391,77 m<sup>2</sup> (ostvarena - projektovana BRGP planiranog novog objekta je 258,77 m<sup>2</sup> + BRGP postojećih objekata 83m<sup>2</sup> +50 m<sup>2</sup> ukupno 133,00 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+1.

Osnovna namjena objekta je turistička - smještajni objekat.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "EKO-PIVA" d.o.o. Plužine iz Plužina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta u funkciji turizma na katastarskoj parceli 985 koja je upisana u LN broj 60 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: 019-332/24-05-UPI-121/1 od 05.04.2024. 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "EKO-PIVA" D.O.O. Plužine iz Plužina, za izgradnju novog objekta u funkciji turizma, u svrhu razvoja ruralnog turizma, na lokaciji Pasište, koju čini katastarska parcela 985, koja je upisana u LN broj 60 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 „L-GRADNJA“ DOO. 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 "EKO-PIVA" DOO

1 x "L-GRADNJA" DO

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a