



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 11

Nikšić, 31.01.2024. 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 Knežević Gojka iz Spuža za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta sa dogradnjom, označenog kao broj zgrade 1 – porodična stambena zgrada, stambene namjene, na lokaciji potes Pod Odrag, koju čini kat. parcela broj 362/1 KO Vojvodići, 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 **Knežević Gojku iz Spuža daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta sa dogradnjom, označenog kao broj zgrade 1 – porodična stambena zgrada, stambene namjene, projektovanog na lokaciji potes Pod Odrag, koju čini kat. parcela broj 362/1 KO Vojvodići, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje 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-366/1 od 25.07.2023. 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: 20-361-11 od 23.01.2024. godine, investitor Knežević Gojko iz Spuža, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta sa dogradnjom, označenog kao broj zgrade 1 – porodična stambena zgrada, stambene namjene, na katastarskoj parceli broj 362/1 KO Vojvodići, potes Pod Odrag, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”- opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje 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-366/1 od 25.07.2023. 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, kjoji 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 rekonstrukcije postojećeg objekta projektovano od strane preduzeća "INGPOINT" DOO 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).

Kat. parcele broj 362/1 KO Vojvodići 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.

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, sastoji se od:

- kat. parcele 362/1, koju čini prema načinu korišćenja, pašnjak po kulturi 6. klase, površine 5599,00 m<sup>2</sup>, zemljište pod objektom porodična stambena zgrada površine 53,00 m<sup>2</sup>, označen kao broj zgrade 1, zemljište pod objektom pomoćna zgrada površine 24,00 m<sup>2</sup>, označen kao broj zgrade 2, zemljište pod objektom pomoćna zgrada površine 49,00 m<sup>2</sup>, označen kao broj zgrade 3, zemljište pod objektom pomoćna zgrada površine 49,00 m<sup>2</sup>, označen kao broj zgrade 4, svojina Knežević Gojka, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 63 KO Vojvodići – prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Ukupna površina navedene parcele na kojoj je po urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/23-05-UPI-366/1 od 25.07.2023. godine, dozvoljena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta iznosi 5774,00 m<sup>2</sup>.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEOTIN MNE" DOO Podgorica iz Podgorice, decembar 2023. godine, kojom se potvrđuje da lokaciju planiranog objekta čini 362/1 iz lista nepokretnosti broj 63 KO Vojvodići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine, kao i da je u vlasništvu Knežević Gojka. Pristup lokaciji je obezbjeđen preko postojeće nekategorisane saobraćajnice, kat. parcele 2261 KO Vojvodići, u vlasništvu Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Plužine, u obimu prava 1/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Plužine, utvrđeno je da je za kat parcelu broj 362/1 KO Vojvodići, predviđena namjena prostora, definisana navedenim PUP-om Plužina, u ovoj zoni je „Građevinsko zemljište“.

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 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 362/1 KO Vojvodići iznosi 5774,00 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 rekonstrukcije postojećeg objekta sa dogradnjom, namjene stambene, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: za površinu 5774,00 m<sup>2</sup>:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03 - ostvarena - projektovana zauzetost svih objekata u osnovi je 175,78 m<sup>2</sup> (Ukupna bruto površina novoprojektovanog objekta - rekonstrukcija objekta broj 1, sa dogradnjom je 53,78 m<sup>2</sup>, + 122,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekti )
- indeks izgrađenosti 0,04 - ostvarena - projektovana BRGP svih objekata je 254,42 m<sup>2</sup> (ostvarena - projektovana BRGP - rekonstrukcije objekta broj 1, sa dogradnjom je 132,42 m<sup>2</sup>, + 122,00 m<sup>2</sup> - postojeći objekti )
- spratnost je P+1.
- Osnovna namjena objekta je stambena, sa 1 stambenom jedinicom.

Na predmetnoj katastarskoj parceli 362/1 KO Vojvodići se osim objekta broj 1 nalaze se još tri pomoćne zgrade (objekat broj 2,3 i 4, spratnosti P, površine osnove 24,00, 49,00 i 49,00 m<sup>2</sup>).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana dogradnja postojećeg objekta, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Knežević Gojka iz Spuža za rekonstrukciju postojećeg objekta sa dogradnjom, označenog kao broj zgrade 1 – porodična stambena zgrada, stambene namjene, na katastarskoj parceli broj 362/1, potes Pod Odrag, upisanim u LN 63 KO KO Vojvodići, 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-366/1 od 25.07.2023. 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 funkciju, 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.

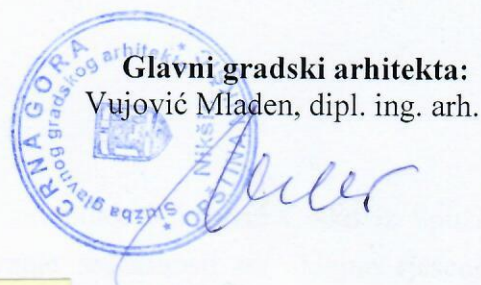
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen - član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Knežević Gojka iz Spuža za rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta sa dogradnjom, označenog kao broj zgrade 1 – porodična stambena zgrada, stambene namjene, projektovanog na lokaciji potes Pod Odrag, koju čini kat. parcela broj 362/1 KO Vojvodići, 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 "INGPOINT" 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), 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).

**Glavni gradski arhitekta:**  
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Knežević Gojko, [redacted]
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a