



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 147

Nikšić, 24.06.2024. 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 Lješević Veselina iz Plužina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju 6 (šest) objekata (poljoprivrednih zgrada – koliba), za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na katastarskim parcelama broj 1015 i 1016 upisanim u LN 118 KO Goranjsko, 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 **Lješević Veselinu iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju 6 (šest) objekata (poljoprivrednih zgrada – koliba), za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji potes Bjelila, koju čine katastarske parcele broj 1015 i 1016 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-37/1 od 15.05.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti djelatnost Opština Plužine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-147 od 03.06.2024. godine, investitor Lješević Veselin iz Plužina, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju 6 (šest) objekata (poljoprivrednih zgrada – koliba), za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji potes Bjelila i Sinjac Bjelila, koju čine katastarske parcele broj 1015 i 1016 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-37/1 od 15.05.2024. 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 „INGPOINT“ 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 novih objekata - poljoprivrednih zgrada – koliba za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji potes Bjelila, sastoji se od kat. parcele broj 1015 KO Goransko, a nalazi 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.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja šest objekata - poljoprivrednih zgrada – koliba sastoji se od:

- kat. parcele broj 1015, koju čini livada po kulturi 6. klase površine 10883,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom porodičnom stambenom zgradom, označenom kao zgrada broj 1, gabaritne površine u osnovi 61,00 m<sup>2</sup>, pomoćnom zgradom, označenom kao zgrada broj 2, gabaritne površine u osnovi 42,00 m<sup>2</sup> i pomoćnom zgradom, označenom kao zgrada broj 3, gabaritne površine u osnovi 22,00 m<sup>2</sup>

- kat. parcele broj 1016, koju čini voćnjak po kulturi 4. klase površine 511,00 m<sup>2</sup>, u svojini Lješević Veselina u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti 118 KO Goransko - izvod, potes Bjelila i Sinjac Bjelila, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 18.03.2024. godine, pod brojem 117-919-235/2024. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “LANDSTAT” DOO Nikšić iz Nikšića, jun 2024. godine, kojom izjavljuje da predmetnu lokaciju u vlasništvu Lješević Veselina, u obimu prava 1/1, po listu nepokretnosti broj 118 KO Goransko, čini katastarska parcela 1015, površine 10883,00 m<sup>2</sup> po kulturi livada 6. klase i 1016 u površini 511,00 m<sup>2</sup>, po kulturi voćnjak 4. klase.

Saobraćajni prilaz do navedenih kat. parcela je obezbjeđen preko katastarske parcele 1949/1 koja je u vlasništvu države Crne Gore i Opštine Plužine.

Prema "Prostorno urbanističkom planu Plužina", namjena prostora na predmetnoj katastarskim parcelama broj 1015 i 1016 KO Goransko je "Stanovanje poljoprivrednog domaćinstva van građevinskih područja naselja".

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 m<sup>2</sup>:

Max indeks izgrađenosti 0,6; max stepen zauzetosti 60%; max spratnost P+1+Pk;

- **Parcela > 600 m<sup>2</sup>:**

**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.

Tipologija objekta

Objekti prema tipologiji gradnje mogu biti slobodnostojeći.

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. parcela 1015 i 1016 KO Goransko iznosi  $11008,00 \text{ m}^2 + 511,00 \text{ m}^2$ , ukupno  $11519,00 \text{ m}^2$ .

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 – 6 (šest) objekata (poljoprivrednih zgrada – koliba) iznosi  $11519,00 \text{ m}^2$ .

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/23-05-UPI-37/1 od 15.05.2024. godine u tački 7.1. namjena prostora odnosno lokacije je navedeno da " Na kat. parceli broj 1015 upisanoj u LN 118 KO Goransko, predvidjeti izgradnju 6 objekata, poljoprivrednih zgrada – koliba, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja 6 (šest) objekata - poljoprivrednih zgrada – koliba, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1015 i 1016 upisanim u LN 118 KO Goransko, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,02, (ostvarena - projektovana zauzetost osnove 6 (šest) objekata, poljoprivrednih zgrada – koliba iznosi –  $179,70 \text{ m}^2 + 125,00 \text{ m}^2$  - postojeći objekti)
- indeks izgrađenosti 0,05, (ostvarena - projektovana BRGP 6 (šest) objekata, poljoprivrednih zgrada – koliba iznosi –  $451,86 \text{ m}^2 + 125,00 \text{ m}^2$  - BRGP postojećih objekata)
- spratnost objekata – P+Pk.

Pristup K.P. 1015 ostvaren je preko K.P 1949/1 ( K.P. 1949/1 je u svojini države Crne Gore, a na raspolaganju opštini Plužine u obimu prava 1/1), koja se direktno veže na magistralni put Nikšić Plužine, koji je upisan u LN 179 K.O. GORANSKO, kao K.P. 1939.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu ARHITEKTONSKO RJEŠENJE je navedeno:

Objekti su koncipirani kao kombinacija drvene konstrukcije i kamena, što je karakteristično za tradicionalnu arhitekturu ovog kraja. Korišćenje lokalnog kamena za oblogu zidova i drvene građe za oblogu i krovnu konstrukciju osigurava estetsku skladnost sa okruženjem i otpornost na lokalne klimatske uslove. Krovovi su strmi, prekriveni limom, što omogućava efikasno oticanje kišnice i sprječava nakupljanje snijega.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Lješević Veselina iz Plužina, za izgradnju izgradnju 6 (šest) objekata (poljoprivrednih zgrada – koliba), za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji potes Bjelila i Sinjac Bjelila, koju čine katastarske parcele broj 1015 i 1016 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-37/1 od 15.05.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti 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 Lješević Veselinu iz Plužina, za izgradnju izgradnju 6 (šest) objekata (poljoprivrednih zgrada – koliba), za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva na lokaciji potes Bjelila i Sinjac Bjelila, koju čine katastarske parcele broj 1015 i 1016 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 „INGPOINT“ 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“ 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 Lješević Veselin, G
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a