



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 195

Nikšić, 15.08.2024. 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 Mićanović Milosava iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju vikendice i pomoćnog objekta projektovanog na katastarskoj parceli broj 1612/2 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 **Mićanović Milosavu iz Tivta daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novih objekata, vikendice -stambene namjene i pomoćnog objekta za potrebe garažiranja i skladištenja ogrijeva/alata na lokaciji Polje Jelina Dolina, koju čini katastarska parcela broj 1612/2 upisana u LN 271 KO Goransko - izvod, 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-21/1 od 13.03.2024. 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: 20-361-195 od 13.08.2024. godine, investitor Mićanović Milosav iz Tivta podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata, vikendice -stambene namjene i pomoćnog objekta za potrebe garažiranja i skladištenja ogrijeva/alata na lokaciji Polje Jelina Dolina, koju čini katastarska parcela broj 1612/2 KO

Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propis 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-21/1 od 13.03.2024. 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, 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 "ALL-ING" D.O.O. Kotor iz Kotora, 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 vikendice i pomoćnog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1612/2, koju čini pašnjak po kulturi 6. klase površine 1077,00 m² svojina Mićanović Milosava, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 271 KO Goransko-izvod, bez zabilješke tereta i ograničenja.

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%.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1077,00 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.

Pravila za pomoćne objekte na parceli

Za pomoćne objekte na parceli: ljetnja kuhinja, garaža, ostave, radionice i slično važe ista pravila kao i za porodično stanovanje. Za parcele veće od 1000,00 m², pomoćni objekti mogu biti smješteni samo u dijelu parcele za izgradnju (okućnici).

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.

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 novih objekata, vikendice -stambene namjene i pomoćnog objekta za potrebe garažiranja i skladištenja ogrijeva/alata u okviru zadatih građevinskih linija.

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

- indeks zauzetosti iznosi 0,083, (ostvarena - projektovana zauzetost planiranog objekta vikendice 59,23 m² + pomoćni objekat 31,000 m² – ukupno 90,23 m²)
- indeks izgrađenosti 0,12 (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta vikendice 100,51 m² + BRGP pomoćnog objekta 31,00 m² – ukupno 131,51 m²)
- spratnost vikendice - P+Pk, pomoćnog objekta - P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mićanović Milosava iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju vikendice i pomoćnog objekta projektovanog na katastarskoj parceli broj 1612/2, upisana u LN 271 KO Goransko – izvod, 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-21/1 od 13.03.2024. 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 Mićanović Milosava iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju vikendice i pomoćnog objekta projektovanog na katastarskoj parceli broj 1612/2, upisana u LN 271 KO Goransko – izvod 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 "ALL-ING" D.O.O. Kotor iz Kotora, 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Mićanović Milosav,
- 1 x "ALL-ING" D.O.O.]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a