



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 39

Nikšić, 04.03.2024. 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 Pejović Nikole iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata - bungalova i auto kampa, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1279/1, 1280/1, 1280/6, 1281, 1282, 1283/1, 1283/3 upisanim u LN 206 KO Miljkovac, odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1282 KO Miljkovac, 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 **Pejović Nikoli iz Herceg Novog daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju objekata - bungalova i auto kampa, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1279/1, 1280/1, 1280/6, 1281, 1282, 1283/1, 1283/3 upisanim u LN 206 KO Miljkovac, odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1282 KO Miljkovac, 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-645/1 od 06.12.2023. 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: 20-361-39 od 22.02.2024. godine, investitor Pejović Nikola iz Herceg Novog podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata-bungalova i auto kampa, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1279/1, 1280/1, 1280/6, 1281, 1282, 1283/1, 1283/3 upisanim u LN 206 KO Miljkovac, 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-645/1 od 06.12.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i djelatnost Opština Plužine – Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj.

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 „ZONING“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, 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 (tri objekta) u funkciji poljoprivredne proizvodnje, sastoji se od kat. parcele broj 1282 KO Miljkovac, a nalaze se u u buhvatu 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 206 KO Miljkovac utvrđeno je sledeće:

- katastarsku parcelu broj 1279/1 čini, prema načinu korišćenja šume po kulturi 6. klase, površine 1621,00 m²;
- katastarsku parcelu broj 11280/1 čini, prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase, površine 6420,00 m²,
- katastarsku parcelu broj 1280/6 čini, prema načinu korišćenja je šuma po kulturi 6 klase, u površini od 618,00 m², livada po kulturi 6. klase u površini 268,00 m², pašnjak po kulturi 6. klase površine 2599,00 m²;
- katastarsku parcelu broj 1281 čini, prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase, površine 36,00 m² i šume po kulturi 6. klase, u površine 2262,00 m²;
- katastarsku parcelu broj 1282 čini, prema načinu korišćenja šuma po kulturi 6. klase, u površini 100,00 m², livada po kulturi 6. kKlase, u površini 396,00 m² i pašnjak po kulturi 6. klase, površine 3040,00 m²;
- katastarsku parcelu broj 1283/1 čini, prema načinu korišćenja livada po kulturi 6. klase, površine 5179,00 m²;; livada po kulturi 6 klase, površine 158,00 m²

sve u svojini Nikole Pejovića, u obimu prava 1/1, upisane u LN 206-prepis KO Miljkovac, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 05.12.2024. godine, pod brojem 117-919-1512/2023., bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava „ZONING“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, od 22.02.2024. godine, kojom izjavljuju da su izvršili georefenciranje (preklapanje) zvaničnih katastarskih podataka premjera katastra nepokretnosti za KO Miljkovac i za predmetnu lokaciju važećeg planskog dokumenta PUP-a Opštine Plužine i izjavljuju:

Prilaz lokaciji:

Kolski prilaz lokaciji obezbjeđen sa jugo-istočne strane katastarskim parcelama u KO Miljkovac, neposredno sa lokalnog puta katastarski označenog kao kat. parcela broj 2187 u vlasništvu Države Crne Gore 1/1, sa pravom raspolaganja Opštine Plužine 1/1, i katastarskih parcela broj 1283/2 i 1280/4 u vlasništvu investitora – Pejović Vasilija i katastarskih parcela broj 1283/1, 1283/3 I 1280/6 u vlasništvu Pejović Nikole sve u KO Miljkovac shodno oblikom i dimenzijama prikazanim u situacionom planu idejnog rješenja.

Dostavljena je izjava Pejović Novice broj OV-695/2024 od 23.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog, kojom u ime i za račun Pejović Nikole izjavljuje da je saglasan i dozvoljava: prolaz na teret: kat. parc. 1280/6, 1283/1, 1283/3 KO Miljkovac, upisanih u listu nepokretnosti 206 KO Miljkovac, vlasništvo Pejović Nikole, u korist kat. parc. 1280/3, 1280/4, 1283/2 KO Miljkovac, upisanih u listu nepokretnosti 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija; prolaz na teret kat. parc. 1280/6 KO Miljkovac, upisane u listu nepokretnosti 206 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole, u korist kat. parc. 1283/1 KO Miljkovac, upisanih u LN 206 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole; prolaz na teret: kat. parc. 1283/1 KO Miljkovac, upisane u LN 206 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole, u korist kat. parc. 1280/6, 1283/3 KO Miljkovac, upisanih u LN 206 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole; prolaz na teret: kat. parc. 1283/3 KO Miljkovac, upisane u LN 206 KO Miljkovac, vlasništvo Pejović Nikole u korist kat. parc. 1280/6, 1283/1 KO Miljkovac, upisanih u LN 206 KO Miljkovac, u vlasništvu Pejović Nikole.

Dostavljena je izjava Pejović Novice broj OV-696/2024 od 23.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog, kojom u ime i za račun Pejović Vasilija, kojom izjavljuje da je saglasan i dozvoljava: prolaz na teret: kat. parc. 1280/3, 1280/4, 1283/2 KO Miljkovac, upisanih u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija, u korist 1280/6, 1283/1, 1283/3 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole; prolaz na teret: kat. parc. 1280/3 KO Miljkovac, upisane u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija, u korist kat. parc. 1280/4, 1283/2 KO Miljkovac, upisanih u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija; prolaz na teret kat. parc. 1280/4 KO miljkovac, upidane u LN 205 KO Miljkovac, u vlasništvu u cijelosti Pejović Vasilija, u korist kat. parc. 1280/3, 1283/2 KO Miljkovac, upisanih u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasolija; prolaz na teret: kat. parc. 1283/2 KO Miljkovac, upisane u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija, u korist kat. parc. 1280/3, 1280/4 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija.

Prema "Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužina", namjena prostora na predmetnim katastarskim parcelama broj 1279/1 i dijelu parcele 1280/1 je "šumsko zemljište", a na katastarskim parcelama 1280/6, 1281, 1282, 1283/1, 1283/3 i dijelu parcele 12801/1 je "Poljoprivredno zemljište".

U urbanističko tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije broj: 019-332/23-05-UPI-645/1 od 06.12.2023. godine, u tački 7.1 – Namjena parcele, odnosno lokacije je navedeno:

Na kat. parcelama broj 1279/1, 1280/1, 1280/6, 1281, 1282, 1283/1, 1283/3, upisanim u LN 206 KO Miljkovac predvidjeti izgradnju objekata – bungalova i auto kampa za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva.

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.).

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Tipologija objekata

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

Poljoprivredni objekti:

- Za intenzivnu stočarsku proizvodnju, minimalna veličina kompleksa 2 ha;
- Za intenzivan uzgij peradi i krznaša, minimalna veličina kompleksa 1 ha;
- Za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu, minimalna veličina kompleksa 1 ha;
- Za uzgoj voća i povrća, minimalna veličina kompleksa 0,5 ha;

Maksimalan stepen zauzetosti zemljišta pod objektima je 60%, a maksimalna spratnost P+Pk.

Objekti koji mogu da se grade su: objekti u svrhu šumske privrede,; objekti za turističko-rekreativne svrhe; prateći objekti (šank-barovi, nastrešnice, odmorišta, prostorije za opremu i sl.) i parterno uređenje (odmorišta, staze isl.).

Objekti ne smiju da se grade od betona, već je obavezna upotreba prirodnih materijala (drvo, kamen, šindra) i tradicionalnih formi. Prateći objekti mogu biti površine do 40,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk. Objekti za turističko-rekreativne svrhe, komercijalni i ugostiteljski mogu biti maksimalne površine 400,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta – bungalova (tri bungalova) je 3536,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata - bungalova i auto kampa, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1279/1, 1280/1, 1280/6, 1281, 1282, 1283/1, 1283/3 upisanim u LN 206 KO Miljkovac, odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1282 KO Miljkovac u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,03, (ostvarena - projektovana zauzetost tri bungalova iznosi 119,70 m²)
- indeks izgrađenosti 0,05, (ostvarena - projektovana BRGP tri bungalova iznosi 197,70 m²)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Pejović Nikole iz Herceg Novog za izgradnju objekata -bungalova i auto kampa, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1279/1, 1280/1, 1280/6, 1281, 1282, 1283/1, 1283/3 upisanim u LN 206 KO Miljkovac, odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1282 KO Miljkovac, 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-645/1 od 06.12.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i djelatnost Opština Plužine – Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, 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.

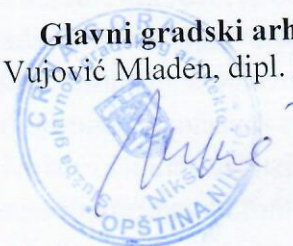
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Pejović Nikoli iz Herceg Novog za izgradnju objekata-bungalova i auto kampa, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1279/1, 1280/1, 1280/6, 1281, 1282, 1283/1, 1283/3 upisanim u LN 206 KO Miljkovac,

odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1282 KO Miljkovac, 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 „ZONING“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, 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 Pejović Nikola,

1 x „ZONING“ D.O.O. Herceg Novi, Njegoševa 92, Herceg Novi

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a +