



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 313/2

Nikšić, 23.12.2024. 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), 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 Milović Vuka iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2405 i 2406 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Vuku Miloviću iz Kotora daje se saglasnost** na idejno rješenje za građenje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarske parcele broj 2405 i 2406 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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 UP/Io 07-350-610 od 03.06.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-610/1 od 19.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-610 od 03.06.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-313 od 06.12.2024. godine, investitor Vuk Milović iz Kotora, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarske parcele broj 2405 i 2406 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-610 od 03.06.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-610/1 od 19.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-610 od 03.06.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

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 „KOTOR ARH“ DOO Kotor iz Kotora i 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).

Katastarske parcele broj 2405 i 2406 KO Grahovo, nalazi se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta sastoji se od:

- kat. parcela broj 2405 koju čini po kulturi njiva 4. klase, površine 3958,00 m²;
- kat. parcela broj 2406 koju čini po kulturi livada 4. klase, površine 853,00 m²,

upisane su u list nepokretnosti 612 KO Grahovo – prepis, potes Pod Čelina, kao susvojina Milović Jovane i Milović Vuka u obimu prava od po 1/2.

Dostavljeno je Specijalno punomoćje Jovane Milovića iz Beograda VOII-III:6842-2020 od 07.08.2020. godine, ovjereno od strane javnog beležnika Aleksandra Beštića iz Beograda, kojom punomoćniku Vuku Miloviću iz Kotora ovlašćuje: “da može u njeno ime i za njen račun, a za sledeće nepokretnosti I to:

1. Parcele koja se nalazi na potesu: Džerinovića Progon, kultura: livada, parcel blok: 26, broj:5, podbroj: 1 površine: 800 m²;
2. Parcel koja se nalazi na potesu: Čelina, kulura: livada, parcel blok: 30, broj: 2, površine: 800 m²;
3. Parcel koja se nalazi na potesu: Čelina, kulura: livada, parcel blok: 30, broj: 2, podbroj: 2 površine: 4400 m²;
4. Parcela koja se nalazi na potesu: Aluga, kultura: pašnjak, parcel blok: 31, broj: 2, podbroj: 1 površine: 200 m²,

Sveukupne površine 6200,00 m², što je sve upisano u Posjedovni list broj 747 KO Grahovo, Područna jedinica Nikšić – Uprava za nekretnine Crne Gore, a čiji je vlastodavac isključivi sopstvenik-posjednik., koje su sve zajedno u daljem tekstu označene kao: nepokretnosti, da, od 1/1 idealnih delova čiji sam sopstvenik, istima može delimično raspolagati u obimu i visini od 1/2 idealnih delova predmetnih

nepokretnosti,, Takođe ovim sam saglasan da punomoćnik navedenim ugovorom da poklonoprимcu bezuslovnu dozvolu za uknjiženje prava vlasništva na predmetnim nepokretnostima bez bilo kakve dodatne saglasnosti, ili prisutnosti mene kao vlastodavca."Opreza radi se ističe da navedene radnje obuhvataju, ali ne isključuju i ne ograničavaju se samo na pobrojane, te da punomoćnik za vlastodavca bez njegove dodatne saglasnosti može obaviti i sljedeće radnje: raspolagati nepokretnostima, zaključiti predugovor, ugovor i aneks ugovora o poklonu sa sobom - punomoćnikom kao poklonoprимcem i sve ostale elemente ugovora, predate nepokretnosti u posed i mirnu državinu, zastupati vlastodavca pred porezima i svim ostalim upravnim organima, poovodom predmetnih nepokretnosti....

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: broj 09-340-434 od 19.06.2024. godine, za priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2405 i 2406 KO Grahovo, na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parecli broj 2400/2 KO Grahovo, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na građenju novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2405 i 2406 KO Grahovo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parecli broj 2400/2 KO Grahovo.

Katastarska parcela broj 2400/2 KO Grahovo upisana je u LN 590 KO Grahovo, u svojini Crne Gore raspolaganje, Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-nekategorisani putevi.”

– mjesto i način priključenja navedeno je : „ Lokacija za radove na građenju novog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2405 i 2406 KO Grahovo, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta, na nekategorisani put u opštoj upotrebi, na katastarskoj parceli broj 2400/2 KO Grahovo. U projektu prikazati mjesto i način priključka”.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-191 od 07.06.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2405 i 2406 KO Grahovo, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Projektna dokumentacija treba da definiše:

- položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl
- pozicija objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama, koji definiše da priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja, i po pravilu služi za odtžavanje zaštitinih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja;
- način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina), kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl. list Crne Gore“ br.056/19);

- rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravljaju javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova. U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 2405 i 2406 KO Grahovo, nalazi V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je Poljoprivredne površine - obradivo zemljište (PO), sa definsanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda.
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);
- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Predviđena namjena u zoni ispod 614 mnv je poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata (za podršku poljoprivrede) mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 4811,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih u građevinskoj liniji.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.03, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom 140.19 m²)
- indeks izgrađenosti 0.03, (ostvorena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 140.19 m²)
- spratnost je P.

U mišljenju UP/lo 07-350-610/1 od 19.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/lo 07-350-610 od 03.06.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, konstatovano je da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu PUP-GURa Nikšić gdje se nalazi zona Nikšić gdje se nalazi zona PO-poljoprivredno zemljište, za koju nije došlo do promjene koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti, a i ostali parametri ostali su nepromjenjeni.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Milović Vuka iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za građenje novog objekta – stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 2405 i 2406 KO Grahovo, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), a za koji su od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/lo 07-350-610 od 03.06.2024. godine i mišljenje UP/lo 07-350-610/1 od 19.12.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/lo 07-350-610 od 03.06.2024. godine, u odnosu na novi plan - Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 Vuku Miloviću iz Kotora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za za građenje novog objekta – porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Čelina, koju čine katastarske parcele broj 2405 i 2406 KO Grahovo, Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „KOTOR ARH“ DOO 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), 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).

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

DOSTAVLJENO:

1 x Milović Vuk, Sv

1 x „KOTOR ARH“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a