



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 164

Nikšić, 04.07.2024. 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 Vulanović Žarka iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekata, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 774/86 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Vulanović Žarku iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 774/86 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15) 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 07-350-509 od 14.05.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-164 od 28.06.2024. godine, investitor Vulanović Žarko iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 774/86 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”, br. 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-509 od 14.05.2024. godine.

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 gore navedeni 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 privrednog društva „L-GRADNJA” 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 porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 774/86, koju čini po kulturi pašnjak 3. klase, površine 794,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 3375 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, od 27.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3088/2024, kao svojina Vulanović Žarka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prilaz parceli nije javni put.

Investitor je vlasnik i:

- kat. parcele 776/6, koju čini po načinu korišćenja ulica, površine 9,00 m² upisana u list nepokretnosti broj 3375 KO Kličevo - prepis, potes Kličevo, od 27.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3088/2024, kao svojina Vulanović Žarka u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Prema LN 1251 upisano je pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu bez naknade preko katastarske parcele 776/2 ulice P=839,00 m² (poslužno dobro) u korist katastarske parcele 774/86 pašnjak 3. klase P=794,00 m² i katastarske parcele 776/6 ulice P=9,00 m² (povlasno dobro) UZZ 264/2024 od 19.03.2024. godine.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-404 od 24.05.2024. godine, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 774/86 KO Kličevo na opštinski put Ulicu Trebješku istaknuto je:

- postojeće stanje: “Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 774/86 KO Kličevo se nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – Ul. Trebješke (na katastarskoj parceli broj 4590 KO Kličevo).

Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 774/86 KO Kličevo, saobarčajno je povezana sa Ul. Trebješkom preko prilaznih puteva na katastarskim parcelama broj 776/6, 776/2 i 149/6 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 776/6 KO kličevo, upisana je u LN 3375 KO Kličevo, u svojini Vulanović Žarka, u obimu prava 1/1, način korišćenja –ulice.

Katasatarska parcela broj 776/2 KO Kličevo, upisana je u LN 1251 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Marka, u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Nikčević Radosava u obimu prava $\frac{1}{2}$, način korišćenja – ulice, sa pravom službenosti prolaza u najširem mogućem obimu u korist katastarske parcele 774/86 KO Kličevo.

Na osnovu Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti UZZ BR. 610/2024 ovjerenog 07.06.2024. od notara Ljubiše Markovića, na katastarskoj parceli broj 149/6 KO Kličevo, koja je upisana u LN 1249 KO Kličevo, u svojini Nikčević Marka, u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Nikčević Radosava $\frac{1}{2}$, način korišćenja – ulice, zasnovano je trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu, preko katastarske parcele broj 149/6 KO Kličevo u korist katastarskih parcela broj 774/86 i 776/6 KO Kličevo.

Ulica Trebješka (na katastarskoj parceli broj 4303 KO Kličevo upisana je u LN 2504 KO Kličevo, u svoji Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenje- ulice) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 328. pod nazivom Ul. Trebješka u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 36/15).”

Mjesto i način priključenja: “Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 774/86 KO Kličevo, priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na prilazni put na katastarskoj parceli broj 776/2 KO Kličevo. U projektu prikazati mjesto i način priključka.”

Prema LN 1251 upisano je pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu bez naknade preko katastarske parcele 774/87, prema načinu korišćenja pašnjak 3. klase, $P=226,00 \text{ m}^2$ (poslužno dobro) u korist katastarske parcele 774/86 pašnjak 3. klase $P=794,00 \text{ m}^2$ i katastarske parcele 776/6 ulice $P=9,00 \text{ m}^2$ (povlasno dobro) UZZ 264/2024 od 19.03.2024. godine.

Dostavljen je u papirnoj formi Ugovor o zasnivanju prava službenosti UZZ br. 701/2024 ovjeren od strane notara Ljubiše Markovića između suvlasnika poslužnog dobra Nikčević Radosava i Nikčević Marka i vlasnika povlasnog dobra Vulanović Žarka od 03.07.2024. godine gdje je navedeno da se Nikčević Radosav i Nikčević Marko, obavezuju bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu , preko kat. parcele 776/5 ulice površine $3,00 \text{ m}^2$, upisane u A listu Lista nepokretnosti broj 1251 KO Kličevo (poslužno dobro) u korist katastarske parcele 774/86 pašnjak 3. klase $P=794,00 \text{ m}^2$ i katastarske parcele 776/6 ulice $P=9,00 \text{ m}^2$, upisane u “A” listu Lista nepokretnosti broj 3375 KO Kličevo (povlasno dobro).

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "NAVSTAR 7" DOO Nikšić iz Nikšića, od 15.05.2024. godine, kojom se potvrđuje da katastarska parcela 774/86, upisana u LN 3375 KO Kličevo, u vlasništvu Vulanović Žarka, po kulturi pašnjak 3. klase, površine 794,00 m² i 776/6 upisana u LN 3375 KO Kličevo, u vlasništvu Vulanović Žarka, po kulturi ulica površine 9,00 m², čine predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskim parcelom 776/2 KO Kličevo, upisana je u LN 1251 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Marka, u obimu prava ½ i Nikčević Radosava u obimu prava ½, način korišćenja – ulice.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 774/86 KO Kličevo nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 317,60 m²);
 - Maksimalan indeks izgrađenosti je 0,8, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 635,20 m²);
 - Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže, spratnost P+1+Pk;
 - Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
 - rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m
 - Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske elinije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
 - Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
 - potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 794.00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.21, (ostvarena - projektovana zauzetost 168.66 m²)
- indeks izgrađenosti 0,21, (ostvarena - projektovana BRGP 168.66 m²)
- spratnost je P

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vulanović Žarka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 774/86 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-509 od 14.05.2024. godine. 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 GUR-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.

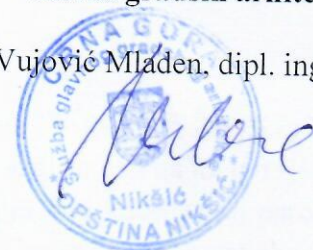
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Vulanović Žarku iz Nikšića, na idejno rješenje stambenog objekta, na lokaciji Kličevo, koju čini katastarska parcela broj 774/86 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG", br. 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „L-GRADNJA“ 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 Vulanović Žarko

1 x "L-GRADNJA"

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a