



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 97

Nikšić, 11.06.2024. 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 Bečanović Stefana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 131/9 i 132 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Bečanović Stefanu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 131/9 i 132 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 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 07-350-746 od 19.09.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-97 od 22.04.2024. godine, investitor Bečanović Stefan iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 131/9 i 132 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-746 od 19.09.2023. 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:

- smjericama 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 „LISINA” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 stambenog objekta nalazi se na lokaciji koju čine:

- katastarska parcela broj 131/9 po kulturi livada 3. klase, površine 380,00 m²;
- katastarska parcela broj 132 po kulturi voćnjak 3. klase, površine 382,00 m²

upisane su u LN 3323 KO Kličevo - prepis, potes Pod Trebjesom, kao svojina Bečanović Stefana u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima: Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja, nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja uzz br. 631/23 od 15.05.2023. godine.

Dostavljena je saglasnost broj OV 4656/2024 od 14.05.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Mušikić Sava je saglasan da Bečanović Stefan može izgraditi stambeni prostor na katastarskim parcelama broj 131/9 i 132 KO Kličevo i isti upisati na svoje ime kod Uprave za nekretnine - PJ Nikšić.

Prilaz parceli nije javni put.

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEO-KOMPAS” DOO Nikšić iz Nikšića, od 08.02.2024. godine, kojom potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbijeđenog kolskog prilaza na parceli, koji je obezbijeđen preko katastarske parcele 127, a vlasnik parcele odnosno nosilac prava je Mušikić Milan 1/1, po kulturi nekategorisani putevi.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama 131/9 i 132 KO Kličevo, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-588/1 od 01.04.2024. godine istaknuto je:

- postojeće stanje: “Lokacija je saobraćajno povezana sa UL. Trebješkom preko prilaznih putevu privatnom vlasništvu – nekategorisanih puteva na katastarskim parcelama broj 131/8 i 127 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 131/8 KO Kličevo upisana je u LN 2029 KO Kličevo, u susvojini: Mušikić Ljiljane u obimu prava $\frac{1}{4}$, Mušikić Senje u obimu prava $\frac{1}{4}$, Mušikić Senke u obimu prava $\frac{1}{4}$ i Mušikić Save u obimu prava $\frac{1}{4}$ - način korišćenja –nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 127 KO Kličevo upisana je u LN 968 KO Kličevo, u svojini Mušikić Milana u obimu prava 1/1 – način korišćenja-nekategorisani putevi.

Katastarska parcela broj 4303 KO Kličevo i 4590 KO Nikšić upisane su u LN 2504 KO Kličevo i LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-ulice. Takođe, upisane su 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).

Uz zahtjev za izmjenu saobraćajno tehničkih uslova br. 09-340-588 od 06.10.2023. godine investitor je priložio:

- Ugovor o zasnivanju prava službenosti UZZ BR.307/2024 od dana 27.03.2024. godine ovjeren od notara Ljubiše Markovića u kojem je u poglavlju II USPOSTAVLJANJE TRAJNOG PRAVA SLUŽBENOSTI konstatovano:

„Vlasnik poslužnog dobra Mušikić Milan obavezuje se bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat. parcele broj 127 nekategorisani putevi površine 276,00 m², upisane u „A“ listu Lista nepokretnosti br. 968 KO Kličevo (poslužno dobro), u korist katast. parcele broj 131/9 livada 3. klase površine 380,00 m² i katastarske parcele br. 132 voćnjak 3. klase površine 382,00 m², upisanih u „A“ listu Lista nepokretnosti br. 3323 KO Kličevo (povlasno dobro).

- Ugovor o zasnivanju prava službenosti UZZ BR.306/2024 od dana 27.03.2024. godine ovjeren od notara Ljubiše Markovića u kojem je u poglavlju II USPOSTAVLJANJE TRAJNOG PRAVA SLUŽBENOSTI konstatovano:

„Suvlasnici poslužnog dobra I, II, III i IV Mušikić Senja, Mušikić Senka, Mušikić Ljiljana i Mušikić Sava, obavezuju se bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat. parcele broj 131/8 nekategorisani putevi površine 364,00 m², upisane u „A“ listu Lista nepokretnosti br. 2029 KO Kličevi (poslužno dobro), u korist kat. parcele broj 131/9 livada 3. klase površine 380 m² i kat. parcele broj 132 voćnjak 3. klase površine 382 m², upisanih u „A“ listu Lista nepokretnosti br. 3323 KO Kličevo (poslovno dobro).“.

- Mjesto i način priključenja: “Lokacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 131/9 i 132 KO Kličevo priključiti preko putnog zemljišta, preko jednog priključka na nekategorisani put na katastarskoj parceli broj 131/8 KO Kličevo. U projektu prikazati mjesto i način priključenja”.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetne kat parcele nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u III (trećoj) zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je 3 nadzemne etaže; spratnost P+1+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 2,0 m;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 304,80 m²)
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,8; (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto razvijena građevinska površina 609,60 m²)

- 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;
 - Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 762,00 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 0.17, (ostvarena - projektovana zauzetost 131.54 m²)
- indeks izgrađenosti 0.17, (ostvarena - projektovana BRGP 131.54 m²)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Bečanović Stefana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 131/9 i 132 KO Kličevo u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/IO 07-350-746 od 19.09.2023. 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.

Smjericama 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 stav1 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 Bečanović Stefanu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na lokaciji potes Pod Trebjesom, koju čine katastarske parcele broj 131/9 i 132 KO Kličevo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „LISINA“D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 Bečanović Stefan, *[redacted]*
- 1 x "LISINA" D.O.O. *[redacted]*
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a