



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 203

Nikšić, 16.09.2024. 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 Vrbica Ane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 588/5 KO Miločani, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Ani Vrbici iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Sušica, koju čini katastarska parcela broj 588/5 KO Miločani, 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 07-350-24 od 15.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-24/1 od 13.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-24 od 15.03.2024. 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: 20-361-203 od 28.08.2024. godine, investitor Ana Vrbica iz Nikšića, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Sušica, koju čini katastarska parcela broj 588/5 KO Miločani, 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 07-350-24 od 15.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-24/1 od 13.09.2024. 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, 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 privrednog društva „WAZDAN“ DOO 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 stambenog objekta, sastoji se od:

- kat. parcele broj 588/5, koju čini livada po kulturi 4. klase, površine 1436,00 m²,

upisana u LN broj 682-prepis, potes Sušica, od 09.05.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-4889/2024, kao svojina Ane Vrbice u obimu prava 1/1.

U "G" listu nepokretnosti upisan je teret – Upis prava trajne službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele 577/2 KO Miločani i katastarske parcele broj 606 KO Miločani po presudi p. br. 1318/16 od 17.04.2018. godine Osnovnog suda Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-168/1 od 24.05.2024. godine, za priključenje lokacije za izvođenje radova na izgradnji stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 688/5 KO Miločani na opštinski put – lokalni put L-20 Brod-Vir, propisano je:

Postojeće stanje-lokacija: "Lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 588/5 KO Miločani, nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored katastarske parcele broj 588 KO Miločani, koja je preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 588/4 KO Miločani priključena na opštinski put – lokalni put L 20 brod – Vir.

Katastarska parcela broj 588/4 KO Miločani upisana je u LN 324 KO Miločani u susvojini: Vukićević Dragana u obimu prava 1/2, Blagojević Marije u obimu prava 1/6 i Vukićević Marka u obimu prava 1/3, način korišćenja- nekategorisani

Lokalni put L-20 Brod-Vir (katastarska parcela broj 2368/1 KO Vir upisana je u LN 63 KO Vir u svojini Crne Gore , raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja nekategorisani putevi i katastarska parcela broj 2225 KO Miločani upisana u LN 63 u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi) upisan je kao lokalni put pod rednim brojem 20 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).

Uvidom u raspoložive podatke Uprave za nekretnine Crne Gore na Geoportalu CG, ovaj Sekretarijat je utvrdio na nije izvršena parcelacija katastarske parcele broj 588/5 KO Miločani (nastala parcelacijom katastarske parcele broj 588 KO Miločani). Da bi propisao saobraćajno tehničke uslove, ovaj Sekretarijat se obratio Sekretarijatu za uređenje prostora I zaštitu životne sredine dopisom broj: 09-340-168 od 02.04.2024. godine da dostavi:

“Skicu parcelacije na kojoj je prikazana katastarska parcela broj 588/5 KO Miločani i saglasnost vlasnika/suvlasnika katastarskih parcela preko kojih je investitor obezbijedio pristup lokaciji za izgradnju objekta do opštinskog/nekategorisanog puta u opštoj upotrebi”.

U saobraćajno tehničkim uslovima je navedeno da je dostavljeno:

- Ugovor o zasnivanju prava službenosti UZZ broj 523/2024. godine, kojim se vlasnik poslužnog dobra Vukićević Dragan obavezuje da se bez naknade zasniva trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko k.p. broj 588/1 upisane u LN 467 KO Miločani (poslužno dobro) u korist k.p. 588/5 upisane u LN broj 682 KO Miločani (povlasno dobro), ovjerena od strane Notara Ljubiše Markovića.
- Ugovor o zasnivanju prava službenosti UZZ broj 522/2024. godine, kojim se suvlasnici poslužnog dobra Vukićević Dragan, Blagojević Marija i Vukićević Marko obavezuju da se bez naknade zasniva trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko k.p. broj 588/4 upisane u LN 342 KO Miločani – nekategorisani putevi (poslužno dobro) u korist k.p. 588/5 upisane u LN broj 682 KO Miločani (povlasno dobro), ovjerena od strane Notara Ljubiše Markovića.

Mjesto i način priključenja: “Lokacije za radove na izgradnji stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 588/5 KO Miločani priključiti preko katastarske parcele broj 588/1 KO Miločani (preko jednog priključka) na prilazni put na katastarskoj parceli broj 588/4 KO Miločani koji je priključen na lokalni put L-20 Brod-Vir.

U projektu prikazati mjesto i način priključka na katastarske parcele broj 588/1 i 588/4 KO Miločani, kao i skicu prilaznog puta od katastarske parcele broj 588/1 do katastarske parcele broj 588/4 KO Miločani.”

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić, od 15.07.2024. godine o tačnoj lokaciji planiranog objekta, kojom katastarska parcela 588/5 KO Miločani čini predmetnu lokaciju u saobraćajnom smislu povezanu sa katastarskom parcelom 2225 u vlasništvu Crne Gore po kulturi nekategorisani putevi preko katastarskih parcela 588/1, vlasništvo Vukićević Dragana, upisane u LN 467 KO Miločani, u kojem u dijelu o podacima i teretima stoji pravo službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele 588/5 KO Miločani i 588/4 KO Miločani, vlasništvo Vukićević Dragana, Blagojević Marije i Vukićević Marka, upisana u LN 342 KO Miločani, u kojem u dijelu o podacima i teretima stoji pravo trajne službenosti prolaza u najširem obimu u korist katastarske parcele 588/5 KO Miločani.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 588/5 KO Miločani nalazi u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u IV (četvrtj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu PO-poljoprivredno zemljište-obradive površine sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Stanovanje u okviru namjene poljoprivredne površine (PO)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namjenjenu za izgradnju stambenih objekata;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili kao dvojni objekti;
- 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 pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- 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 16 m;
- Maksimalna spratnost objekata je tri 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 granice parcele je 3m;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta je 1436,00 m².

U mišljenju UP/Io 07-350-24/1 od 13.09.2024. godine, da li je došlo do izmjene urbanističko-tehničkih uslova UP/Io 07-350-24 od 15.03.2024. 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-obradive površine, za koju nije došlo do promjene koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti a i ostali parametri ostali su nepromjenjeni.

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 0,12, (ostvarena - projektovana zauzetost stambenog objekta 168.38 m²)
- indeks izgrađenosti 0,12, (ostvarena - projektovana BRGP stambenog objekta 168.38m²)
- spratnost stambenog objekta - P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vrbica Ane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 588/5 KOMiločani, 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 UP/Io 07-350-24 od 15.03.2024. godine i mišljenje UP/Io 07-350-24/1 od 13.09.2024. 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 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.

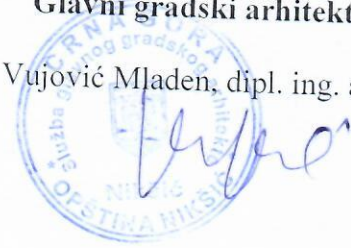
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru etelani Vrbica Ani iz Nikšića, na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji potes Sušica, koju čini katastarska parcela broj 588/5 KO Miločani, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „WAZDAN“ DOO 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 Vrbica Ani, S

1 x „WAZDAN“ DOO Nikšić, Bulevar 13. jul, zgrada Ibona I/95, Nikšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a