



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-50

Nikšić, 07.03.2024. 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), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore« Opštinski propisi broj 01/14, 22/16 i 45/20), 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 „COMP-COMERC“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru – postavljanja pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, na lokaciji postojeće terase objekta, označenog kao broj 1 – zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, projektovane na dijelu urbanističke parcele UP1, zona C, blok 1, u obuhvatu DUP-a „Centar“, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), koju čini katastarska parcela broj 1562 KO Nikšić, donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „COMP-COMERC“ DOO Nikšić iz Nikšića na idejno rješenje - promjene stanja u prostoru – postavljanja pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, na lokaciji postojeće terase objekta, označenog kao broj 1 – zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, projektovane na katastarskoj parceli broj 1562 KO Nikšić, a na dijelu urbanističke parcele UP1, zona C, blok 1, u obuhvatu DUP-a „Centar“, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18) 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 07-350-1205 od 28.12.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-50 od 06.03.2024. godine, investitor „COMP-COMERC“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje – postavljanja pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, projektovane na katastarskoj parceli broj 1562 KO Nikšić, na lokaciji postojeće terase objekta, označenog kao broj 1 – zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu – hotel Onogošt, projektovane na katastarskoj parceli broj 1562 KO Nikšić, a na dijelu urbanističke parcele UP1, zona C, blok 1, u obuhvatu DUP-a „Centar“, u zahvatu Prostorno-

urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), , za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1205 od 28.12.2023. 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:

- 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 pomoćnog objekta – ograde, projektovanog od strane „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, 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).

Kat. parcela broj 1562 KO Nikšić na kojoj je predviđeno postavljanje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, nalazi se u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“-opštinski propisi br. 50/18) sa namjenom površine - površina za turizam (T1), u I (prvoj) građevinskoj zoni.

Lokacija na kojoj je planirano postavljanje pomoćnog objekta – natsrešnice, sastoji se od:

- kat. parcele 1562, koju čini dvorište, površine 5827,00 m², zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu- broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 4830,00 m², pomoćna zgrada broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 109,00 m², pomoćna zgrada broj zgrade 3, gabaritne površine u osnovi 17,00 m², pomoćna zgrada broj zgrade 4, gabaritne površine u osnovi 7,00 m²

korišćenje „COMP-COMERC“ DOO, u obimu prava 1/1, po listu nepokretnosti 4007 -prepis od 26.01.2025. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-494/2024, sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima “ Upis hipoteke u korist Investicono razvojnog fonda CG”.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi broj 0503-17021-1868-24/1 od 05.03.2024 godine od strane Investicono razvojnog fonda CG A.D. kojom daju saglasnost da se izvrši rekonstrukcija koja se odnosi na postavljanje pomoćnog objekta – natsrešnice na postojećoj terasi mliječnog restorana objekta hotela Onogošt u Nikšiću, na kat. parceli 1562 iz LN 4007 KO Nikšić, shodno urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-1205 od 28.12.2023. godine.

Ovu površinu čine dva objekta međusobno povezana (stari i novi dio hotela) i ispred starog dijela hotela prema Njogoševoj ulici nalazi se terasa na kojoj se planira postavljanje natsrešnice.

Uvidom u DUP „Centar“ („Sl. list CG“-opštinski propisi br. 50/18) , utvrđeno je da se kat parcele 1562 KO Nikšić, nalazi u I (prvoj) građevinskoj zoni, na dijelu urbanističke parcele UP1, zona C, blok 1 a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: površina za turizam (T1), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

Oblik i veličina urbanističkih parcela predstavljani su u grafičkom prilogu. Oblik i veličina parcela određeni su uglavnom prema faktičkom stanju, osim u slučajevima objedinjavanja katastarskih parcela zbog postizanja povoljnijih uslova izgradnje u skladu sa planom utvrđenim uslovima.

Oblik i veličina urbanističkih parcela predstavljani su u grafičkom prilogu.

Lokacija za izgradnju u okviru ovog planskog dokumenta može biti jedna urbanistička parcela, dio urbanističke parcele ili više urbanističkih parcela.

Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou lokacije, imajući u vidu urbanističku parcelu kao cjelinu. Projektovanje i izgradnja objekata na urbanističkoj parceli mogu se definisati kroz više faza, koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

Kada se urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa faktičkim stanjem naterenu ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan zaposlove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa faktičkim stanjem na terenu ili katastarskim stanjem, prilikom kompletiranja urbanističke parcele i izdavanja urbanističko – tehničkih uslova. Na parceli se može graditi i/ili rekonstruisati jedan ili više objekata pod uslovom da su zbirni pokazatelji u skladu sa propisanim parametrima, koji se primjenjuju na nivou parcele, računajući i određenu gustinu stanovanja.

URBANISTIČKI PARAMETRI

UP1 – planirana urbanistička parcela

UP	Površina UP	Namjena		Površina osnove		Indeks zauzetosti		BCP		Indeks izgrađenosti		Spratnost		Intervencije
								stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	
		stanje	plan											
1	10830	T1	T1	3860	4560	0,36	0,42	16462	18662	1,61	1,72	P+4 i P+7	P+4 i P+7	rekonstrukcija
2	5826	CD	CD	1570	1570	0,27	0,27	4710	4710	0,81	0,81	P+2	P+2	zadržavanje
3	3413	CD	CD	791	791	0,23	0,23	3903	3903	1,14	1,14	P+8	P+8	zadržavanje
4	167	CD	CD	140	140	0,84	0,84	140	280	0,84	1,68	P	P+Pk	rekonstrukcija
5	123	CD	CD	113	113	0,92	0,92	226	226	1,84	1,84	P+Pk	P+Pk	zadržavanje
6	160	CD	CD	147	147	0,92	0,92	294	480	1,84	1,84	P+Pk	P+Pk	zadržavanje
7	159	CD	CD	145	145	0,91	0,91	290	290	1,82	1,82	P+Pk	P+Pk	zadržavanje
Uk.	20678			6766	7466			26025	28551					

Prema odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (“Sl. list CG“-opštinski propisi 1/14, 22/16 i 45/20):

Pomoćni objekti iz stave 1 člana 2 ove odluke mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

- Pomoćni objekat – tipa nadstrešnica spada u tip 5 vrste pomoćnih objekata.
- Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno kat. parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.
- Maksimalna svjetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.
- Dozvoljena maksimalna spratnost objekta (pomoćnog) je P.

- Pomoćni objekti tipa 5. mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.
- Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno kat. parcele za pomoćne objekte tipa 2., 4., i 5. se ne primjenjuju.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja pomoćnog objekta – nadsrešnice – tip 5, u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno gradnji i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Sluzbeni list Cme Gore« broj 1/14, 22/16 i 45/20 - opštinski propisi)..

- ostvarena površina pod objektom - Osnova planiranog stanja bez zastakljenih bočnih strana
UKUPNA POVRŠINA TERASE : 285,45 m²
- projektovani indeks zauzetosti iznosi 0,20
- ostvarena BRGP 285,45 m²,
- spratnost je P,
- prikazana svijetla visina u pomoćnom objektu je 2,60 m

Pomoćni objekat – nadsrešnica je uz postojeći ugostiteljski objekat.

U tehničko opisu dostavljenog idejnog rješenja u »Lokacija i spoljašnje uređenje« je navedeno da se na predmetnoj parceli nalazi se postojeći ugostiteljski objekat, koji ima terasu površine 285,45m², na kojoj je planirano postavljanje pomoćnog objekta – nadsrešnice – tip 5.

U dijelu tehničkog opisa koji se odnosi na »Forma i konstrukcija« je navedeno:

Nadsrešnica je pravilnog oblika, ukupne površine 246,22 m², koja se sastoji iz jednog konstruktivna polja dimenzija 12*5,35m. i dva konstruktivna polja dimenzija 12*7,35m. Dva konstruktivna polje dimenzija 12*5,35 i 12*7,35, moguće je zastakliti sa bočnih strana, **dok prednja strana ostaje otvorena.**

Usled već postojeće orijentacije terase, jakih sjevernih vjetrova i upada kiše, ostavlja se mogućnost povremenog zastakljenja bočnih strana, dok **prednja strana ostaje otvorena.** Kao zaštita od klimatskih nepogoda, vjetera i kiše, postavlja se tenda od impregniranog platna.

Na visini +2,60, od kote terase, urađen je spuštenu plafon.

Konstruktivne elemente čine pocinkovane čelične kutije različitih dimenzija. Zastakljene se vrši dvoslojnim pampleks staklom, dimenzija 6.1.6mm.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „COMP-COMERC“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – nadsrešnice – tip 5, projektovane na na lokaciji postojeće terase objekta, označenog kao broj 1 – zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, projektovane na katastarskoj parceli broj 1562 KO Nikšić, a na dijelu urbanističke parcele UP1, zona C, blok 1, u obuhvatu DUP-a „Centar“, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1205 od 28.12.2023. 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 DUP-a "Centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18) definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, 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 „COMP-COMERC“ DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje pomoćnog objekta – natsrešnice – tip 5, na lokaciji postojeće terase objekta, označenog kao broj 1 – zgrade u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, projektovane na dijelu urbanističke parcele UP1, zona C, blok 1, u obuhvatu DUP-a „Centar“,u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), koju čini katastarska parcela broj 1562 KO Nikšić, projektovanog od strane „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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, 86/22 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, 86/22 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x „COMP-COMERC“ DOO [redacted]
- 1 x „Arterija“ d.o.o. Nikšić, Braće Radulović br. 7, Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

