



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 119

Nikšić, 25.09.2023. 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 Kankaraš Borislava i Kankaraš Miloša iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta – rekonstrukcija prvog sprata i prostora ispod kosog krova, namjene-turistički objekat - GARNI HOTEL 3*, na kat. parcelama broj 1483 i 1474 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP2, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 11, (UB11AUP2), lokacija Trg Slobode, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitorima Kankaraš Borislavu i Kankaraš Milošu **iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije objekta (rekonstrukcija prvog sprata i prostora ispod kosog krova), namjene -turistički objekat - GARNI HOTEL 3* na kat. parcelama broj 1483 i 1474 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP2, u zoni A, bloku 11, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a „Centar“ („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 br. 07-350 – 531 od 05.08.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-119 od 14.09.2023. godine, investitori Kankaraš Borislav i Kankaraš Miloš iz Nikšića, podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta (rekonstrukcija prvog sprata i prostora ispod kosog krova), namjene –

turistički objekat - GARNI HOTEL 3* na kat. parcelama broj 1483 i 1474 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP2, u zoni A, bloku 11, u zahvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 531 od 05.08.2022. 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 preduzeća „STUDIO MLV“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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).

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta – sastoji se od:

- kat. parcele 1483, površine 237,00 m², koju čini stambeno-poslovna zgrada – broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 237,00 m², po listu nepokretnosti 835 KO Nikšić, - prepis, korišćenje je DP UNIT- Nikšić, u obimu prava 1/1.

U „V“ listu nepokretnosti vlasnik poslovnog prostora-PD 1 u prizemlju površine 48,00 m² je Kaluđerović Dragoslav u obimu prava 1/1, poslovnog prostora u vanprivredi-PD 2 u prizemlju površine 130,00 m² je „DEMI TRADE“ DOO u obimu prava 1/1, stambenih prostora PD 3 i PD 4 površine 123,00 m² i 57,00 m² su Kankaraš Borislav i Kankaraš Miloš u obimu prava po ½, bez zabilješke tereta i ograničenja za stambene prostore PD 3 i PD 4.

- Katastarska parcela broj 1474, površine 352,00 m², po listu nepokretnosti 314 KO Nikšić -prepis, je svojina Kankaraš Borislava i Kankaraš Miloša, u obimu prava po ½, sa upisanom pomoćnom zgradom-objekta broj 1, gabaritne površine 76,00 m², bez zabilješke tereta i ograničenja.

Objekat koji je predmet rekonstrukcije je na k.p. 1483 KO Nikšić, - broj zgrade 1, je spratnosti P+1.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-443 od 25.08.2022. godine, navedeno je:

“Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje da saobraćajni uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata na kat. parcelama broj 1483 i 1474 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli

UP2, u zoni A, bloku 11, u zahvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18) za priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu treba projektovati u skladu sa DUP-om „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18), a prema grafičkom prilogu koji je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova UP/lo br. 07-350 - 531 od 05.08.2022. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine“.

Uvidom u DUP „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18), utvrđeno je da se kat. parcele broj 1483 i 1474 nalaze u I (prvoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: centralna djelatnost (CD), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko-tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,51, indeks izgrađenosti 0,95, (zadržavanje postojećih indeksa zauzetosti i izgrađenosti), kao i sa zadržavanjem spratnosti postojećih objekata P+1, površina nove urb. parcele UP2 740,00 m².

Na površinama za centralne djelatnosti mogu se graditi objekti poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i objekti turizma koji predstavljaju i obilježja centara naselja. Na spratnim etažama objekata na površinama centralnih djelatnosti u obuhvatu ovog planskog dokumenta mogu se graditi stanovi i poslovni apartmani.

Urbanističke parcele za objekte na površinama centralnih djelatnosti su formirane na zemljištu u privatnoj i državnoj svojini. Parcelama je uglavnom potvrđen postojeći način korišćenja zemljišta, uz djelimična prilagođavanja planiranom rešenju.

Na urbanističkim parcelama se uglavnom nalaze postojeći objekti u funkciji pružanja usluga, koji su prema planskim rešenjima mogu zadržati, rekonstruisati ili zamjeniti novim objektima. Na parcelama na kojima se nalaze objekti koji gabaritom i ostalim karakteristikama odgovaraju planiranskom konceptu, odnosno na kojima se u slučaju zamjene postojećih objekata ne bi moglo ostvariti značajnije povećanje površine, predviđeno je zadržavanje postojećeg stanja, koje podrazumjeva i rekonstrukciju u postojećem gabaritu.

Za parcele sa namjenom »centralne djelatnosti« na kojima se nalaze objekti manje površine i spratnosti od planirane, kao i na malobrojnim parcelama bez objekata, predviđena je rekonstrukcija i izgradnja uz mogućnost dogradnje i/ili nadgradnje do parametara koje je moguće ostvariti imajući u vidu, pored veličine i oblik parcele, stanje i mogućnosti za promjenu stanja na objektima u kontaktnom području, kao i obavezu da se gabaritima novih objekata, kao i širinom i nagibom krovnih ravni, ne smije narušiti karakteristična ambijentalnost područja starog gradskog centra.

U dostavljenom idejnom rješenju je i mišljenje planera – Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić broj 17-350-664 od 04.08.2023. godine, odnosno „Mišljenje o mogućnosti korišćenja tavanskog prostora na k.p. br. 1483 i 1474, KO Nikšić“.

Na navedenoj urbanističkoj parceli nalaze se tri objekta čija je spratnost P i P+1, a objekti sa funkcionalnim prostorom ispod kosog krova bez nadzitka nijesu evidentirani kao objekti sa potkrovljem.

Prema Prostorno-urbanističkom planu opštine Nikšić područje Detaljnog urbanističkog plana Centar je između ostalog po namijeni površina predviđeno i za centralne djelatnosti.

„Osnovni uslovi i pravila organizacije centralnih djelatnosti u UJ 1 Centar

- Pravila za izgradnju i rekonstrukciju objekata u okviru UJ 1 Centar utvrđuju se na osnovu detaljnog urbanističkog plana za urbanističku jedinicu u cjelini ili njen dio;
- Na površinama centralnih djelatnosti mogu se graditi: trgovinsko-uslužni centri (prodavnice, trgovački centri...), zanatski centri, poslovni i kancelarijski objekti, objekti uprave i administracije, turistički i ugostiteljski objekti; objekti društvenih djelatnosti (kulture, zdravstva, socijalne zaštite, predškolske ustanove), objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, a u skladu sa potrebama stanovništva i uslovima tržišta;
- Na površinama centralnih djelatnosti mogu se graditi i stambeni objekti, s tim da najmanje prizemlje u tim objektima mora biti namjenjeno centralnim djelatnostima;
- Objekti se mogu graditi zamjenom postojećih objekata i na slobodnim lokacijama, kao slobodnostojeći objekti, objekti u nizu i dvojni objekti;
- Dominantno pravilo regulacije je izgradnja na regulacionoj liniji, odnosno ivična izgradnja uz definisane ulične koridore;
- Gabaritima novih objekata, kao i širinom i nagibom krovnih ravni, ne smije se narušiti karakteristična ambijentalnost područja UJ Centar;
- Maksimalna spratnost objekata može biti četiri nadzemne etaže, osim za područje UP Trg Slobode, gdje se zadržava usvojena spratnost iz UP;
- Indeks zauzetosti za objekte ivične izgradnje može biti maksimalno 0,8, a za ostale objekte 0,6;
- **Indeks izgrađenosti za objekte ivične izgradnje može biti maksimalno 3,5, a za ostale objekte 2,5;**
- Odstojanje objekta od granice parcele u dvorišnom dijelu ne može biti manja od 1/4 visine objekta.”.

Potkrovlje je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju ne može biti veća od 120 cm. Prostor ispod kosog krova bez nadzitka, može se koristiti u skladu sa namjenom objekta ako se u njemu mogu formirati funkcionalne cjeline čija je visina kose taavanice 150cm i više.”.

Imajući u vidu navode iz planskog dokumenta, nesporno je da je za UP2 tabelom sa urbanističkim parametrima predviđeno zadržavanje postojećih objekata, te da se da se svi objekti na UP mogu rekonstruisati u postojećem gabaritu, računajući i objekat ivične izgradnje.

Prostor ispod kosog krova, koji je u objektu ivične izgradnje i do sada korišćen u skladu sa namjenom objekta (o čemu svedoče i prozorske krovne badže vidljive na orto foto snimcima) se takođe može rekonstruisati i koristiti u skladu sa namjenom objekta, u dijelu u kom se mogu formirati funkcionalne cjeline, čija je visina kose tavanice 150 cm i više, kako je i navedeno u planskom dokumentu.

Na objektu se rekonstrukcijom ne može predvidjeti nadzidak, tako da, i pored toga što se predviđa korišćenje prostora ispod kosog krova, u oznaci spratnosti ne treba dodavati Pk.

BGP objekta u kom se koristi prostor ispod kosog krova treba uvećati za površinu za koju se dobije predviđena visina, bez obzira na iznose iz tabele, jer je takva mogućnost data drugim dijelom planskog dokumenta kojim je predviđeno da se na svakoj UP mogu graditi objekti do

indeksa izgrađenosti predviđenih PUP-om opštine Nikšić po namjenama površina, koji je za površine za centralne djelatnosti u UJ Centar, za objekte ivične izgradnje maksimalno 3.5. Pri realizaciji objekata do ovih indeksa maksimalna visina drugih (novih) objekata na parceli mora biti za jednu etažu manja od osnovnog objekta izgrađenog uz ulicu.

Uvidom u idejno rješenje ustnovljeno je da rekonstrukcija objekta ne predviđa izmjene na horizontalnom i vertikalnom gabaritu. Oni su definisani postojećim stanjem objekta. Prednja fasada objekta se zadržava prema postojećim otvorima, planira se samo zamjena dotrajale stolarije i bravarije, novom.

Pješački pristup predmetnom dijelu objekta je nezavistan od ostatka objekta. Prilaz već postoji sa dvorišne strane u vidu spoljnog stepeništa, preko kojeg se dolazi do sprata objekta. Stepenište se nalazi na zemljištu koje je u vlasništvu investitora (kat. parcela broj 1474 KO Nikšić – svojina Kankaraš Borislava i Kankaraš Miloša, u obimu prava po $\frac{1}{2}$). Sa sprata objekta do dijela objekta ispod kosog krova planirano je unutrašnje stepenište.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

Površina parcela 1483 i 1474 KO Nikšić, koje čine dio urbanističke parcele UP2, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 11 iznosi 584,00 m²

- Iz - indeks zauzetosti iznosi 0,51 (ostvorena max. zauzetost objekta u osnovi (nije predmet rekonstrukcije) iznosi 237,00 m²)
- Ii - indeks izgrađenosti 1,23 (BRGP sprat i prostora ispod kosog krova iznosi 409,91 m² + 207,00 m² prizemlje + pomoćna zgrada površina 76,00 m²)
- spratnost je P.

Planirana je rekonstrukcija prostora ispod kosog krova, nad postojećim objektom, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline;

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Kankaraš Borislava i Kankaraš Miloša iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukcije objekta (rekonstrukcija prvog sprata i prostora ispod kosog krova), namjene -turistički objekat - GARNI HOTEL 3*, na kat. parcelama broj 1483 i 1474 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP 2, u zoni A, bloku 11, u zahvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 531 od 05.08.2022. 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 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 stav 1 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 na idejno rješenje investitorima Kankaraš Borislavu i Kankaraš Milošu iz Nikšića, za rekonstrukciju objekta (rekonstrukcija prvog sprata i prostora ispod kosog krova), namjene -turistički objekat - GARNI HOTEL 3*, na kat. parcelama broj 1483 i 1474 KO Nikšić, koje pripadaju urbanističkoj parceli UP 2, u zoni A, bloku 11, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO MLV“ DOO Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).

DOSTAVLJENO:

- 1 x Kankaraš Borislav
- 1 x „STUDIO MLV“ DOO, Bulevar Veljka Vlahovića bb, Podgorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

