



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/IO broj: 20-361-60

Nikšić, 29.03.2024. 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), 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 Prijović Bojana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji stambenog prostora PD13 u potkrovlju, na kat. parceli 3967 KO Nikšić, koja pripada urbanističkoj parceli UP1 blok 2A 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:

R J E Š E N J E

Investitoru Prijović Bojanu **iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji stambenog prostora PD13 u potkrovlju društvene stambene zgrade, na kat. parceli 3967 KO Nikšić, urbanistička parcela UP1 blok 2A 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 -299 od 10.05.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/IO broj: 20-361-184 od 30.11.2023. godine, investitor Prijović Bojan iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji stambenog prostora PD13 u potkrovlju društvene stambene zgrade, na kat. parceli 3967 KO Nikšić, urbanistička parcela UP1 blok 2A 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/IO br. 07-350 -299 od 10.05.2023. 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 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 STRUKTURA“ 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).

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 50/18) sa namjenom površine CD-centralne djelatnosti u I (prvoj) građevinskoj zoni.

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija postojećeg potkrovlja u društveno stambenoj zgradi – sastoji se od:

- kat. parcele 3967 po kulturi društvena stambena zgrada površine u osnovi 340,00 m², spratnosti P+2+Pk, upisana u LN 2942 KO Nikšić od 20.12.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-13313/2023. godine, u ulici Trg Sava Kovačevića 4 sa upisanim stambenom prostorom PD13 u potkrovlju zgrade površine 72,00 m², kao svojina Prijović Bojana iz Nikšića u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, sa opisom prava u Podacima o teretima i ograničenjima Doživotno plodouživanje upis prava doživotnog plodouživanja u korist poklonodavca Prijović Miodraga UZZ br. 68/18 od 20.03.2018. i zabrana otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavca Prijović Miodraga UZZ br. 68/18 od 20.03.2018

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-249 od 01.06.2023. godine, navedeno je:

“Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj propisuje da 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/Io br. 07-350 - 299 od 10.05.2023. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine“.

Dostavljeno je:

- Saglasnost vlasnika stanova u zgradi Trg Sava Kovačevića broj 4 u Nikšiću, 25.12.2023. godine, gdje je navedeno da su vlasnici Bojan Prijović, Vojin Šćepanović, Nada Šćepanović, Zoran Grubač, Vidak Blečić, Neško Tomić, Anka Vujanović, Vasij Baćović i Nebojša Vukićević, saglasni da Bojan Prijović, Vojin Šćepanović i Vasij Baćović mogu izvršiti rekonstrukciju potkrovlja po urbanističko tehničkoj saglasnosti Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Nikšić.
- Odluka Skupštine stanara zgrade Trg Sava Kovačevića broj 4 u Nikšiću, od 25.04.2023. godine, da Bojan Prijović može izvršiti rekonstrukciju svog stambenog prostora u pomenutoj zgradi.

- Saglasnost Skupštine stanara zgrade Trg Sava Kovačevića broj 4 u Nikšiću, od 19.12.2003. godine, da Bojan Prijović, Vojin Šćepanović i Vasij Bačović mogu rekonstruisati krovnu konstrukciju u cilju nadgradnje zgrade i formiranja stambenih potkrovlja.
- Saglasnost Predsjednika skuštine stanara zgrade trg Sava Kovačevića, na 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa iz više pozicija, koje je u skladu sa dostavljenim idejnim rješenjem.

Uvidom u DUP „Centar“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), utvrđeno je da se kat. parcele broj 3967 KO Nikšić nalaze u I (prvoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je centralna djelatnost (CD), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- površina urb. parcele UP1 1261,00 m²;
- indeks zauzetosti: postojeće stanje 0,50; plan 0.50 (zadržavanje postojećih indeksa zauzetosti);
- BGP: postojeće stanje 1800,00 m²; plan 2520,00 m²
- indeks izgrađenosti: postojeće stanje 1.42; plan 2,00;
- intervencija: rekonstrukcija;
- spratnost : postojeće stanje P+2+Pk; maksimalna spratnost objekata P+2+Pk (zadržavanje spratnosti postojećih objekata)

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.

Saglasnost vlasnika stanova u zgradi Trg Sava Kovačevića broj 4 u Nikšiću, odnosi se na rekonstrukciju – nadgradnju potkrovlja nad cijelom osnovom objekta gdje je navedeno da su saglasni da Bojan Prijović, Vojin Šćepanović i Vasij Bačović mogu izvršiti rekonstrukciju potkrovlja po urbanističko tehničkoj saglasnosti Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Nikšić.

U urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io br. 07-350 -299 od 10.05.2023. godine. u tački 16. – MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA je navedeno : Fazna mogućnost građenja je dozvoljena.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu u uvodnim napomenama je navedeno: Fazna mogućnost građenja je dozvoljena, ovim idejnim rješenjem tretira se samo jedna stambena jedinica PD13, **ali urađeni su 3d prikazi za cijelo potkrovlje, s obzirom da je u pitanju društvena stambena zgrada, pa se posmatra kao jedna cijelina.**

Na osnovu navedenog predmetna rekonstrukcija se tretira za cijelu zgradu, a ovo rješenje se odnosi na I fazu rekonstrukcije stambenog prostora u potkrovlju navedenog objekta, odnosno na PD 13 u potkrovlju društvene stambene zgrade.

Stambeni prostor označen kao PD13, površine 72,00 m² nalazi se u potkrovlju zgrade. U potkrovlju je jedina stambena jedinica, a u ostalom dijelu nalazi se tavanski prostor koji je predviđen u II fazi da se rekonstruiše prema konceptu dostavljenog idejnog rješenja, tako da će kada se završi predmetna rekonstrukcija predstavljati jednu cjelinu.

Za maksimalnu visinsku kotu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020), za dio koji se odnosi na potkrovlje je navedeno:

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

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 tavanice 150cm i više."

Dostavljenim idejnim rješenjem – navedenom rekonstrukcijom bi se formirao nadzidak od 1,2m po obodu potkrovlja, čime su ispoštovani zadati parametri i smjernice iz UTU.

U I fazi rekonstrukcije planira se rekonstrukcija postojećeg potkrovlja i parametric su računati za navedeni objekat

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

Površina urbanističke parcele UP1, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 2 iznosi 1261,00 m²
BRGP osnove objekta iznosi 340,00 m²

• Iz - indeks zauzetosti iznosi 0,50 (ostvarena max. zauzetost objekta u osnovi iznosi 340,00 m², a ostvarena max. zauzetost rekonstruisanog potkrovlja u osnovi (I faza) iznosi 119,00 m²)

• Ii - indeks izgrađenosti 1,59 (BRGP rekonstruisanog potkrovlja u osnovi (I faza) iznosi 119,00 m², odnosno – BGP objekta broj 1 na k.p. 3977 KO Nikšić iznosi 870,00 m², BGP objekta broj 1 na k.p. 3967 KO Nikšić iznosi 1020,00 m² + BGP PD13 iznosi 119,00 m², što je ukupno 2009,00 m²).

- spratnost je P+2+Pk.
- visina nadzlitka 1,20 m

Za obloge fasadnih zidova predviđeno je uklapanje u postojeću fasadu objekta, ista boja i materijala, uklapanje u postojeće stanje je obavezno.

Planirana je rekonstrukcija postojećeg stambenog 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; , odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Prijović Bojana iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji stambenog prostora PD 13 u potkrovlju, na kat. parceli 3967 KO Nikšić, urbanistička parcela UP1 blok 2A 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 299 od 10.05.2023. 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.

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 stav1 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 investitoru Prijović Bojanu iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji stambenog prostora PD 13 u potkrovlju – I faza, na kat. parceli 3967 KO Nikšić, urbanistička parcela UP1 blok 2A 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 STRUKTURA“ DOO 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 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 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 Prijović Bojan,
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ I
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a