



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 171

Nikšić, 19.07.2024. 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 „TRUDBENIK“ DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta – poslovnog objekta – označenog kao broj zgrade 2 - dogradnje – magacinskog prostora, na lokaciji Naselje Buda Tomović, koju čini katastarska parcela broj 3777/2 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„TRUDBENIK“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta - - poslovnog objekta – označenog kao broj zgrade 2 - dogradnje – namjene magacin, na lokaciji Naselje Buda Tomović, koju čini katastarska parcela broj 3777/2 KO Nikšić, 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 – 138 od 11.03.2024. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-171 od 08.07.2024. godine, investitor „TRUDBENIK“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta rekonstrukcije postojećeg objekta – poslovnog objekta – označenog kao broj zgrade 2 - dogradnje – namjene magacin, na lokaciji Naselje Buda Tomović, koju čini katastarska parcela broj 3777/2 KO Nikšić, 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 – 138 od 11.03.2024. 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 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 objekta projektovano od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ 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).

Kat. parcela broj 3777/2 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcije postojećeg objekta – poslovnog objekta – označenog kao broj zgrade 2 - dogradnje sastoji se od:

- kat. parcele 3777/2, koju čini zemljište uz privrednu zgradu, površine 2719,00 m², sa upisanim poslovnim objektom, označenim kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 183,00 m² i poslovnim objektom, označenim kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi, površine 182,00 m²;

upisana u list nepokretnosti broj 3695 KO Nikšić - prepis, potes Naselje Buda Tomović, od 02.07.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-7416/2024, kao korišćenje Janjušević Milene, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U »V« listu lista nepokretnosti svojina poslovnog prostora u privredi – PD1, u prizemlju poslovnog objekta – objekta broj 1, korisne površine 173,00 m² i poslovnog prostora u privredi – PD1, u prizemlju poslovnog objekta – objekta broj 2, korisne površine 179,00 m² je „TRUDBENIK“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1.

Predmet rekonstrukcije – dogradnje je poslovni objekat broj 2, na katastarskoj parceli 3777/2 KO Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-152 od 28.03.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – dogradnje poslovnog objekta broj 2, na katastarskoj parceli broj 3777/2 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu naselju Ul. Put pored Gračanice, propisano je:

- postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – dogradnje poslovnog objekta broj 2, na katastarskoj parceli broj 3777/2 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu

Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Put pored Gračanice (na katastarskoj parceli broj 4581 KO Nikšić).

Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta – dogradnje poslovnog objekta broj 2, na katastarskoj parceli broj 3777/2 KO Nikšić, saobraćajno je povezana preko prilaznog puta na katastarskoj parceli broj 3778/2 KO Nikšić.

Prilazni put na k.p. 3778/2 KO Nikšić, upisan je u LN 3695 KO Nikšić, u svojini Janjušević Milene, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

Ulica Put pored Gračanice (na katastarskoj parceli broj 4581 KO Nikšić), upisan je LN 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi."

– mjesto i način priključenja navedeno je : „ Lokacija za radove na rekonstrukciji postojećeg objekta dogradnje poslovnog objekta broj 2, na katastarskoj parceli broj 3777/2 KO Nikšić, priključiti preko postojećeg priključka na opštinski put – ulicu naselju Ul. Put pored Gračanice.”

Za izdavanje saobraćajne saglasnot navedeno je da je investitor dužan priložiti saglasnost vlasnika k.p. 3778/2 KO Nikšić (ovjerenu od strane notara) da preko te parcele može koristiti saobraćajni prolaz do k.p. broj 3777/2 KO Nikšić.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima Up/Io broj 09-327-45 od 21.03.2024. godine izdate od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj kojim projektna dokumentacija treba da definiše rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NAVSTAR 7" DOO Nikšić iz Nikšića, od 05.07.2024. godine o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da: "predmetna katastarska parcela broj 3777/2 upisana u list nepokretnosti broj 3695 KO Nikšić, u vlasništvu Janjušević Milene, po kulturi poslovni objekta, broj 1, površine 183,00 m², poslovni objekat broj 2, površine 182,00 m², zemljište uz privrednu zgradu, površine 2719,00 m², čine predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 3778/2 KO Nikšić, upisana u LN 3695 KO Nikšić, u svojini Janjušević Milene, u obimu prava 1/1, po kulturi nekategorisani putevi, kao i sa katastarskom parcelom 4581 KO Nikšić, u vlasništvu Crne Gore - Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, po kulturi nekategorisani putevi, upisana u LN 764 KO Nikšić".

Dostavljeno je:

- Izjava Janjušević Milene ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, pod brojem OV 1440/2024 od 18.07.2024. godine, da je saglasna da „TRUDBENIK“ DOO Nikšić, može izvršiti nadogradnju (dogradnju) poslovnog objekta broj 2, koji se nalazi na njenoj katastarskoj parceli 3777 podbroj 2, upisanoj u LN 3695 KO Nikšić, čiji je korisnik sa veličinom prava 1/1, kao I da u tu svrhu imenovano privredno društvo može preduzimati sve potrebne pravne radnje kod nadležnih organa.

- Izjava Janjušević Milene ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, pod brojem OV 1439/2024 od 18.07.2024. godine, da je saglasna da „TRUDBENIK“ DOO Nikšić, može koristiti kat. parcelu 3778/2 KO Nikšić, nekategorisani put, površine 1142,00 m², upisanu u LN 3695 KO Nikšić, čiji je korisnik sa veličinom prava 1/1, kao prilazni put do parcele 3777 podbroj 2, upisane u istom LN, na kojoj parceli ovo privredno društvo vrši dogradnju poslovnog objekta broj 2.

Navedeno je se naznačena parcela može koristiti da se preko nje može prelaziti kolima ili pješice u bilo koje doba dana.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 3777/2 KO Nikšić, nalazi III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je površine za mješovitu namjenu (MN), sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,40, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna površina pod objektom 1233,60 m²)
- indeks izgrađenosti 0,80, (u skladu sa koeficijentima - maksimalna bruto građevinska površina 2467,20 m²),
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- 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 (građevinska linija prema susjedim parcelama) je 2.0 m;
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja, na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.
- Postavljanje objekata kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu
- Postavljanje objekata kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način
- potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele
- površina lokacije (parcele) je 3084,00 m².

Ova namjena je kombinacija različitih tipova stanovanja i drugih nestambenih djelatnosti, prvenstveno društvenih i centralnih, ali i privrednih koje ne predstavljaju veću smetnju drugim namjenama.

Udio djelatnosti u ovim blokovima može da bude i poreko 50%, pa čak i cio blok da bude bez stambenih objekata.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija- dogradnja postojećeg poslovnog objekta- označenog kao broj zgrade 2, na kat. parceli broj 3777/2 KO Nikšić, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti - iznosi 0,14, planirana površina pod objektima iznosi 438,12 m², (ostvarena - projektovana zauzetost planirane dogradnje 74,12 m², + postojeći objekti, broj 1. i broj 2 na k.p. 3777/2 KO Nikšić ukupne površine 183,00 m² i 182,00 m², ukupno 438,12 m²)
- indeks izgrađenosti - iznosi 0,14, planirana BRGP iznosi 438,12 m² (ostvarena - projektovana BRGP planirane dogradnje 74,12 m², + postojeći objekti, broj 1. i broj 2 na k.p. 3777/2 KO Nikšić ukupne BRGP 183,00 m² i objekat br. 2 BRGP 182,00 m², ukupno 438,12 m²)
- spratnost - planirane dogradnje postojećeg poslovnog objekta broj 2, na kat. parceli broj 3777/2 KO Nikšić - P .

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je *planirana dogradnja, postojećeg poslovnog objekta*, 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 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; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, 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 „TRUDBENIK“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje postojećeg poslovnog objekta – označenog kao broj zgrade 2 – namjene magacin, na lokaciji Naselje Buda Tomović, koju čini katastarska parcela broj 3777/2 KO Nikšić, 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 – 138 od 11.03.2024. 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 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 „TRUDBENIK“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje postojećeg poslovnog objekta – označenog kao broj zgrade 2 – namjene magacin, na lokaciji Naselje Buda Tomović, koju čini katastarska parcela broj 3777/2 KO Nikšić, 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 „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projekttnu 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, 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:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

1 x „TRUDBENIK“ DC

1 x „ARHITEKTONIKA“

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a