



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 42

Nikšić, 28.02.2024. 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 Gordane Todorović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji postojećeg objekta – garaže – označenog kao broj zgrade 2, sa dogradnjom i nadgradnjom sa prenamjenom, na kat. parceli 1493 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP9 blok 10A 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 **Gordani Todorović iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom i prenamjenom postojećeg objekta – garaže – označenog kao broj zgrade 2, na kat. parceli 1493 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP9 blok 10A 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 – 491/1 od 13.10.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361- 42 od 22.02.2024. godine, investitor Gordana Todorović iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji postojećeg objekta – garaže – označenog kao broj zgrade 2, na kat. parceli 1493 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP9 blokom 10A u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) u dijelu DUP-„Centar“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 491/1 od 13.10.2023. 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, 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 preduzeća „INGPOINT“ 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).

Predmetne parcele se nalaze 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 objekta – garaže, označenog kao broj zgrade 2 – sastoji se od:

- kat. parcele 1493 koju čini zemljište pod objektima: porodične stambene zgrade gabaritne površine u osnovi 92,00 m², garaže gabaritne površine u osnovi 52,00 m² i dvorište površine 238,00 m² upisana u List nepokretnosti broj 2374 KO Nikšić, od 04.09.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-9288/2023. godine, potes M. Pijade, kao susvojina Todorović Gorana i Todorović Gordane u obimu prava od po 1/2, a objekat broj 2 garaža, označenog kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 52,00 m², koju čine PD1 površine 20,00 m² i PD2 površine 24,00 m² je svojina Todorović Gordane u obimu prava 1/1.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-386 od 17.07.2023. 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 Stanje i plan saobraćajnih površina broj 7, koji je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova UP/Io br. 07-350 - 496 od 23.06.2023. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine“.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “LANDSAT” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od avgusta 2023. godine kojom izjavljuje da predmetnu lokaciju u vlasništvu Todorović Gorana u obimu prava 1/2 i Todorović Gordane u obimu prava od po 1/2 čini: katastarska parcela 1493 po kulturi dvorište površine 238,00 m², porodična stambena zgrada površine 92,00 m² i garaža u površini od 52,00 m².

Saobraćajni prilaz do navedene katasrske parcele je obezbijeđen preko katastarskih parcela 1502 u vlasništvu Crne Gore (svojina) i Opštine Nikšić (raspolaganje) i 1494/1 u vlasništvu Radoičić Rosande u obimu prava 1/1.

Dostavljena je saglasnost broj OV 2983/2023 od 21.11.2023. godine, ovjerena od strane notara Marije Perišić, kojom Todorović Goran daje saglasnost da se na katastarskoj parceli broj 1493 upisanoj u LN broj 2374 KO Nikšić, čiji je suvlasnik u obimu prava od po 1/2 prava susvojine, izvrši rekonstrukciju objekta broj 2 garaže površine 52,00 m² radi izgradnje stambenog objekta.

Dostavljena je saglasnost broj OV 3025/2023 od 29.11.2023. godine, ovjerena od strane notara Marije Perišić, kojom Radoičić Rosanda, daje saglasnost da se vlasnici parcele na katastarskoj parceli broj 1493, ukupne površine 383,00 m², upisane u "A" listu lista nepokretnosti broj 2374 KO Nikšić, kao susvojina Todorović Gorana u obimu prava 1/2 i Todorović Gordane u obimu prava od po 1/2, mogu preći preko dijela njene katastarske parcele broj 1494/1 upisane u "A" listu lista nepokretnosti broj 2096 KO Nikšić i to samo radi pristupa objektima koji se nalaze upisani na kat. parceli broj 1493 KO Nikšić.

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 defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,34, indeks izgrađenosti 0,53, kao i dozvoljene maksimalne spratnosti postojećih objekata P+Pk, površina nove urb. parcele UP9 419,00 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 17-350-496/2 od 13.10.2023. godine, odnosno "Mišljenje o mogućim indeksima zauzetosti i izgrađenosti na k.p. broj 1493 KO Nikšić" je navedeno:

Katastarska parcela broj 1493 KO Nikšić predstavlja dio UP9, blok 10 zona A, na kojoj se nalaze dva objekta izgrađena na granici parcele prema susjedu.

Objekti i parcela se nalaze u cjelini unutar bloka, tako da ne predstavlja objekte ivične izgradnje prema ulici.

Tekstualnim dijelom planskog dokumenta definisano je sljedeće:

“predloženo rješenje zasnovano na postojećoj osnovi, uz planiranje mogućih intervencija u skladu sa smjernicama definisanim PUP-om opštine i sagledanim ukupnim i realizovanim kapacitetima po namjenama, blokovima i pojedinačnim parcelama”.

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

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

- Gabaritima novih objekata, kao i širinom i nagibom krovnih ravni, ne smije se narušiti karakteristična ambijentalnost područja UJ Centar;

- 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;

Imajući u vidu navode iz planskog dokumenta, nesporno je da je za UP9 tabelom sa urbanističkim parametrima predviđena rekonstrukcija objekta. Planirani indeks zauzetosti i izgrađenosti upisani u tabeli odnose se na osnovni objekat na urbanističkoj parceli, prije svega na objekte uz ulicu, koji su definisani na način da se očuva karakteristična ambijentalnost centralnog gradskog jezgra. Da bi se omogućilo korišćenje indeksa koji su predviđeni PUP-om Opštine Nikšić, DUP-om je predviđeno da su maksimalni indeks izgrađenosti parcele definisani u skladu sa PUP-om Opštine Nikšić za svaku planiranu namjenu, i odnosi se na ukupnu izgrađenost svim objektima na parceli. Pored toga, DUP-om je predviđeno da objekti unutar parcela ivične izgradnje, pa samim tim i objekti unutar bloka, ne smiju svojim gabaritom konkurisati objektima ivične zgrade.

Iz navedenih razloga za katastarsku parcelu broj 1493 KO Nikšić na kojoj je zahtjevom tražena rekonstrukcija objekta na dijelu urbanističke parcele maksimalni indeks zauzetosti je 0,6 a maksimalni indeks izgrađenosti 2,5.

Ovakvo tumačenje planskog dokumenta je u saglasnosti sa obavezom primjene svih odredbi kojima se dobija najpovoljnije rješenje po zainteresovanog korisnika prostora, a kojim se ne remeti osnovni koncept planskog rješenja.

U dostavljenom idejnom rješenju je i mišljenje planera – Agencija za projektovanje i planiranje -Nikšić broj 17-350-496/3 od 30.11.2023. godine, odnosno “Mišljenje o minimalnoj udaljenosti objekta od granice parcele na k.p.broj 1493 KO Nikšić je navedeno:

U dijelu “Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata na površinama centralnih djelatnosti” nije definisano odstajanje od granica parcele.

U dijelu Analiza planske dokumentacije u izvodu PUP-a Opštine Nikšić za područje DUP-a „Centar“, je između ostalog po namjeneri površina predviđeno i za centralne djelatnosti.

Odstojanje objekta od granice parcele u dvorišnom dijelu ne može biti manja od 1/4 visine objekta”.

Navedeno je i da stanje na terenu, odnosno činjenicu da postojeći objekta 2, za koji se vodi postupak za rekonstrukciju, izgrađen na ivici parcele i navode iz planskog dokumenta, najmanje odstojanje novosagrađenog objekta na može biti manja od 1/4 ukupne visine objekta.”

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom potkrovlja sa prenamjenom postojećeg objekta – garaže –označenog kao broj zgrade 2, na kat. parceli 1493 KO Nikšić, 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, dobra koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

Površina K.P. 1493 = 382,00m², Površina UP9 = 419,00m², Površina za projektovanje koja čini dio urbanističke parcele UP9, u zoni A, u okviru urbanističkog bloka 10 iznosi: 339,24m², na koju su računati zadati parametri.

- Iz - indeks zauzetosti iznosi 0,47 (ostvarena max. zauzetost objekta u osnovi iznosi 67,44 m² – predmet rekonstrukcije objekat broj 2 + postojeći objekat – porodična stambena zgrada objekat broj 1 - 92,00 m²).
- Ii - indeks izgrađenosti 0,63 ukupna BRGP 214,64m² (BRGP predmet rekonstrukcije objekat broj 2 iznosi 122,64 m² + postojeći objekat – porodična stambena zgrada objekat broj 1 - 92,00 m²)
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Todorović Gordane iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom i prenamjenom postojećeg objekta – garaže –označenog kao broj zgrade 2, na kat. parceli 1493 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP9 blok 10A 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 – 491/1 od 13.10.2023. 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Todorović Gordani iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za za izvođenje radova na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom i prenamjenom postojećeg objekta – garaže –označenog kao broj zgrade 2, na kat. parceli 1493 KO Nikšić, koja čini dio urbanističke parcele UP9 blok 10A 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 „INGPOINT“ D.O.O. 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“ 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:
Vujoyić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Todorović Gordana,
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić, Vuka Karadžića bb, Institut Crne metalurgije AD Nikšić, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a