



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA ARHITEKTURE

Broj: 09-332/23-10040/2

Podgorica, 15.02. 2024. godine

"DOMAĆA TRGOVINA" D.O.O.

Ulica Josipa Broza Tita, br. 23a

PODGORICA

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom br. 09-332/23-10040/1 od 08.12.2023. godine, "DOMAĆA TRGOVINA" D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta u smislu dogradnje – skladišno-prodajni centar na kat. parceli br. 3062/3 K.O.Nikšić, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore" br. 16/15 i 17/15), koji je urađen od strane "BUSINESSART" D.O.O.Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom imenovanog privrednog društva, dana 08.12.2023. godine u 11:55:46 + 01'00.

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. 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 4/23), razmotrilo raspoložive spise predmeta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta u smislu dogradnje – skladišno-prodajni centar, na kat. parceli br. 3062/3 K.O.Nikšić u zahvatu Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nišić ("Službeni list Crne Gore" br. 16/15 i 17/15), koji je urađen od strane "BUSINESSART" D.O.O. Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom imenovanog privrednog društva, dana 08.12.2023. godine u 11:55:46 + 01'00 i s tim u vezi, uputilo na analognu pravnu situaciju, koja je okončana donošenjem rješenja Ministarstva, br. 09-332/23-2763/5 od 25.07.2023. godine u kojem je odbijen zahtjev Skupštine stanara stambene zgrade "UL VI Crnogorske: P+4/50" - Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambene zgrade broj 3, u smislu nadogradnje stambenih prostorija petog sprata i potkrovlja, ukupne BRGP nadzemnih etaža – P+5+Pk, od cca 5.421,66 m², projektovanog od strane "ING POINT" D.O.O. Nikšić, na dijelu katastarske parcele br. 2623 K.O. Nikšić, u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić dio Generalne urbanističke razrade, Opština Nikšić.

Naime, kako se radi o istom planskom dokumentu: Prostorno – urbanistički plan Opštine Nikšić, dio Generalne urbanističke razrade, Opština Nikšić, to je uvidom u predmetno idejno rješenje, Urbanističko – tehničke uslove broj UP/lo br. 07-350-539 od 05.07.2023. godine koji su izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić, utvrđeno sledeće:

Predmetnim Urbanističko – tehničkim uslovima, utvrđeno je da je definisana lokacija za rekonstrukciju predmetnog stambenog objekta i ista se nalazi na kat. parceli, br. 879/1 K.O.Nikšić i u zahvatu Generalne urbanističke razrade Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, urbanistička jedinica 2, u zoni koja nije razrađivana planom detaljne razrade.

-Opštim pravilima i uslovima izgradnje po namjenama generalne urbanističke razrade je propisano: "U okviru Generalne urbanističke razrade, područje grada Nikšić će se graditi i uređivati kroz direktnu primjenu postojećih DUP-ova, reviziju postojećih ili izradu novih detaljnih urbanističkih planova".

Saglasno izloženom i utvrđenom činjeničnom stanju, ovo ministarstvo je postupajući po predmetnom zahtjevu Skupštine stanara stambene zgrade "UL VI Crnogorske P+4/50" Nikšić, br. 09-332/22-2763/1 od 31.03.2023. godine, obratilo Direktoratu za inspeksijski nadzor, br. 09-332/23-2763/2 od 10.05.2023. godine, a shodno ovlašćenjima urbanističko-građevinskog inspektora iz čl.200.st.1. tačka 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a koji se odnosi na to da urbanističko-građevinski inspektor provjerava, a naročito, između ostalog, da li su urbanističko-tehnički uslovi u skladu sa planskim dokumentom, dostavilo Urbanističko – tehničke uslove broj UP/lo br. 07-350-233 od 11.05.2021. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić, radi utvrđivanje njihove validnosti, odnosno da li su isti izdati u skladu sa predmetnim Planskim dokumentom i da li se na predmetnoj lokaciji može vršiti predmetna rekonstrukcija na osnovu smjernica PUP-a Opštine Nikšić, ili se prethodno mora predmetni prostor razraditi planom detaljne razrade.

Aktom Direktorata za inspeksijski nadzor ovog ministarstva, br. 121-332/23-2763/4 od 21.07.2023. godine, u dijelu odgovora urbanističko-građevinskog inspektora na utvrđivanje zakonitosti urbanističko-tehničkih uslova, broj UP/lo br. 07-350-233 od 11.05.2021. godine, da li su isti izdati u skladu sa predmetnim Planskim dokumentom, odnosno da li se na predmetnoj lokaciji može vršiti predmetna rekonstrukcija na osnovu smjernica PUP-a Opštine Nikšić, ili se prethodno mora predmetni prostor razraditi planom detaljne razrade, a što je bio i odlučujući razlog za nastavak upravnih aktivnosti u predmetnoj stvari, utvrđeno je sledeće:

"Uvidom u planski dokument – Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić, tekstualni dio plana- Smjernice za sprovođenje plana, konstatovano je da:

- Opštim smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, propisano je da će se u okviru Generalne urbanističke razrade, područja grada Nikšić, uređivati kroz direktnu primjenu postojećih, reviziju ili izradu novih detaljnih urbanističkih planova.
- Planskim dokumentom su propisane smjernice za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta ili lokalne studije lokacije propisane.
- Opštim pravilima i uslovima izgradnje po namjenama Generalne urbanističke razrade propisano je da u okviru Generalne urbanističke razrade, područja grada Nikšić će se graditi i uređivati kroz direktnu primjenu postojećih DUP-ova, reviziju postojećih ili izradu novih detaljnih planova (dio IV, tačka 3).

Nakon izvršene provjere usaglašenosti urbanističko-tehničkih uslova sa važećim planskim dokumentom – Prostorno urbanističkim planom Opštine Nikšić, zapisnikom je konstatovano da predmetni urbanističko-tehnički uslovi nijesu izdati u skladu sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta i opštim pravilima i uslovima izgradnje po namjenama Generalne urbanističke razrade “.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, kako citirani urbanistički uslovi, broj UP/Io br. 07-350-233 od 11.05.2021. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić, po nalazu urbanističko-građevinskog inspektora nijesu izdati u skladu sa predmetnim Planskim dokumentom, te kako se u predmetnoj stvari radi o istom planskom dokumentu kao i u citiranoj prethodnoj upravnoj stvari za koje je dat citirani nalaz urbanističko-građevinskog inspektora u dijelu navedenih primjedbi, koji važi i za ovaj predmetni zahtjev, to je potrebno, da se u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku i čl.87.st.4. tač.1.al.1..i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Pri tome se napominje da se u predmetnoj stvari ne radi o primjeni člana 109 a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je definisana mogućnost rekonstrukcije objekta do privođenja namjeni i propisano da se na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom može, u okviru postojećih gabarita, odobriti rekonstrukcija, shodno njegovoj namjeni, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. Ovo iz razloga, jer se u predmetnom slučaju ne radi o rekonstrukciji objekta u postojećim gabaritima iz citiranog člana 109a Zakona, nego o rekonstrukciji postojećeg objekta u smislu dogradnje.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradila:
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

N. Pavičević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

