



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj:09-332/23-7235/5
Podgorica, 14.02.2024. godine

PEJOVIĆ STJEPAN

Ulica IV Crnogorske 4B
NIKŠIĆ

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

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



Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI
ARHITEKTURE
Br.09-332/23-7235/5
Podgorica, 14.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po zahtjevu PEJOVIĆ STJEPANA, iz Nikšića, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnih prostora u postojećim gabaritima objekta – zgrada br.7, na kat. parceli br.879/1 K.O.Nikšić urbanistička jedinica 2, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nišić (" Službeni list Cne Gore " br. 16/15 i 17/15), koji je urađen od strane " ARHILINE " D.O.O.Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom imenovanog privrednog društva, dana 18.09.2023. godine u 07:47:54 + 02'00, na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Odbija se zahtjev PEJOVIĆ STJEPANA, iz Nikšića, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnih prostora u postojećim gabaritima objekta – zgrada br.7, na kat. parceli br.879/1 K.O.Nikšić urbanistička jedinica 2, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nišić (" Službeni list Cne Gore " br. 16/15 i 17/15), koji je urađen od strane " ARHILINE " D.O.O.Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom imenovanog privrednog društva, dana 18.09.2023. godine u 07:47:54 + 02'00.

Obrazloženje

Aktom br. 09-332/23-7235/1 od 20.09.2023. godine, Opština Nikšić – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, preusmjerila je, s pozivom na čl. 62. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), na nadležnost ovom ministarstvu, zahtjev za davanjem saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnih prostora u postojećim gabaritima objekta – zgrada br.7, na kat.parceli br.879/1 K.O.Nikšić urbanistička jedinica 2 u zahvatu Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nišić (" Službeni list Cne Gore " br. 16/15 i 17/15), koji je urađen od strane " ARHILINE " D.O.O.Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom imenovanog privrednog društva, dana 18.09.2023. godine u 07:47:54 + 02'00.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom ministarstvu, sledeću dokumentaciju: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " ARHILINE " D.O.O.Nikšić, u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije poslovnog prostora u

postojećim gabaritima u prizemlju stambene zgrade br. 7 na kat. parceli br. 879/1 K.O.Nikšić urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju, kao u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima; Saglasnost vlasnika posebnih djelova i stanara zgrade u Lameli 4A u ulici IV Crnogorske 4B – Nikšić, njih 12 ukupno, da su saglasni da Stjepan Pejović, vlasnik posebnog dijela PD 15, prizemlje PD 15, površine 62 m i PD 40, suteran, površine 46 m² u objektu broj 7, na kat. parceli, br. 879/1, da može izvršiti adaptaciju – rekonstrukciju svojih poslovnih prostorija, uključujući i otvaranje ulaza i postavljanje vrata u zajedničkom hodniku u prizemlju i druge radove koji su neophodni radi privođenja namjeni njegovih prostorija u svrhu stanovanja i Idejno rješenje za rekonstrukciju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1. al. 1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je 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 i 86/22), razmotrio raspoložive spise predmeta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnih prostora u postojećim gabaritima objekta – zgrada br. 7, na kat. parceli br. 879/1 K.O.Nikšić, urbanistička jedinica 2, 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 " ARHILINE " D.O.O.Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom imenovanog privrednog društva, dana 18.09.2023. godine u 07:47:54 + 02'00 i s tim u vezi, uputio na rješenje 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/Io br. 07-350-539 od 05.07.2023. godine koji su izdati od strane Sekreatrijata 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, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je u analognoj pravnoj situaciji, a 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 inspekcijski 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/Io br. 07-350-233 od 11.05.2021. godine, izdati od strane Sekreatrijata 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 inspekcijski 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/Io 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 nisu izdati u skladu sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta i opštim pravilima i uslovima izgradnje po namjenama Generalne urbanističke razrade ".

O svemu navedenom, ovo ministarstvo je postupajući po 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, obavijestilo imenovanog podnosioca zahtjeva, aktom, br. 09-332/23-7235/2 od 23.10.2023. godine – Dokaz: Dostavnica, br. 09-332/23-7235/2 od 16.11.202. godine sa datumom ličnog preuzimanja od 16.11.2023.godine.

U naloženom roku, imenovani je dostavio izjašnjenje u kojem se poziva na akt Agencije za projektovanje Opštine Nikšić u kojem se upućuje na primjenu člana 109 a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je utvrđeno da se na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom može u okviru postojećeg gabarita, odobriti rekonstrukcija shodno njegovoj namjeni, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

Uvidom u dostavljenu Saglasnost vlasnika posebnih djelova i stanara zgrade u Lameli 4A u ulici IV Crnogorske 4B – Nikšić, njih 12 ukupno, da su saglasni da Stjepan Pejović, vlasnik posebnog dijela PD 15, prizemlje PD 15, površine 62 m i PD 40, suteran, površine 46 m2 u objektu broj 7, na kat. parceli, br. 879/1, da može izvršiti adaptaciju – rekonstrukciju svojih poslovnih prostorija, uključujući i otvaranje ulaza i postavljanje vrata u zajedničkom hodniku u prizemlju i druge radove koji su neophodni radi privođenja namjeni njegovih prostorija u svrhu stanovanja, ovo ministarstvo nalazi da je ista

nevalidna jer nije ovjerena od strane upavnika Skupštine etažnih vlasnika a osim navedenog njih 12 je dalo saglasnost da se izvrše predmetni radovi rekonstrukcije svojih poslovnih prostorija, uključujući i otvaranje ulaza i postavljanje vrata u zajedničkom hodniku u prizemlju i druge radove koji su neophodni radi privođenja namjeni njegovih prostorija u svrhu stanovanja, od ukupno 500 i više vlasnika posebnih dijelova objekta, zgrade na katastarskoj parceli, br. 879/1 K.O. Nikšić, evidentiranih u Listu nepokretnosti 2739-prepis, čime se isključuje validnost predmetne saglasnosti ovih stanara.

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 za koje je dat citirani nalaz urbanističko-građevinskog inspektora u dijelu navedenih primjedbi, to je s pozivom na čl. 87 stav 4, tač. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja, može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema

Obradila:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

P. Kukur

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

Siniša Minić