



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-59/1

Nikšić, 01.06.2022. 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), 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 Sekretarijata za investicije i projekte Opštine Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije dijela poslovnog objekta – Doma revolucije (objekat u izgradnji): promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije poslovnih prostora označenih kao: poslovni prostor u prizemlju – PD11, poslovni prostor na prvom spratu - PD12, poslovni prostor na drugom spratu - PD14 i rekonstrukcije zajedničkog prostora na III spratu (nivo prohodnog krova – zajednički prostor za komunikaciju) gdje se dobiva novi korisni prostor, a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, na kat. parceli broj 1055 KO Nikšić, koji pripadaju urbanističkoj parceli UP1, u zoni B, u okviru urbanističkog bloka 1 (UB1B), lokacija – ulica Nika Miljanića, 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 se:

## **R J E Š E N J E**

Investitoru **Opštini Nikšić daje se saglasnost** na idejno rješenje - rekonstrukcije poslovnih prostora označenih kao: poslovni prostor u prizemlju – PD11, poslovni prostor na prvom spratu - PD12, i poslovni prostor na drugom spratu - PD14, i rekonstrukcije zajedničkog prostora na III spratu (nivo prohodnog krova – zajednički prostor za komunikaciju), a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, za **potrebe lokalnog javnog emitera – Radio i televizije Nikšić**, projektovanog na urbanističkoj parceli UP1 u okviru urbanističkog bloka UB 1B, na dijelu katastarske parcele broj 1055 KO Nikšić, lokacija - ulica Nika Miljanića, u zahvatu 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 07-350-895 od 02.12.2021. godine.

Ovim se poništava saglasnost na idejno rješenje UP/Io broj: 20-361-59 od 24.05.2022. godine za rekonstrukciju poslovnih prostora označenih kao: poslovni prostor u prizemlju - PD11, poslovni prostor

prostora na III spratu (nivo prohodnog krova – zajednički prostor za komunikaciju), a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, izdato - Upravi javnih radova Podgorica, od strane službe glavnog gradskog arhitekta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-59/1 od 01.06.2022. godine, Sekretarijat za investicije i projekte Opštine Nikšić, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje, kojim se navodi da je u zahtjevu broj UP/Io: 20-361-59 od 18.05.2022. godine, došlo do tehničke greške navođenja investitora.

Sekretarijat za investicije i projekte Opštine Nikšić istim aktom broj UP/Io broj: 20-361-59/1 od 01.06.2022. godine, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje, za rekonstrukcije poslovnih prostora označenih kao: poslovni prostor u prizemlju – PD11, poslovni prostor na prvom spratu - PD12 i poslovni prostor na drugom spratu - PD14 i rekonstrukcije zajedničkog prostora na III spratu (nivo prohodnog krova – zajednički prostor za komunikaciju) a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, za potrebe lokalnog javnog emitera – Radio i televizije Nikšić, projektovanog na dijelu katastarske parcele broj 1055 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP1, u zoni B, u okviru urbanističkog bloka 1, 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-895 od 02.12.2021. 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, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 Agencija za projektovanje i planiranje -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).

Na kat. parceli broj 1055 po listu nepokretnosti broj 787 KO Nikšić, uveden je objekat u izgradnji broj površine 11372,00 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada u privredi – objekat br. 2 površine 233,00 m<sup>2</sup> i dvorište u površini od 10171 m<sup>2</sup>, svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1.

Predmet promjene stanja u prostoru - rekonstrukcije (rekonstrukcija je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta) je poslovni prostor u prizemlju – PD11 površine 595,00 m<sup>2</sup>, poslovni prostor na prvom spratu - PD12 površine 452,00 m<sup>2</sup> i poslovni prostor na drugom spratu - PD14 površine 366,00 m<sup>2</sup>, u objektu broj 1 – uveden kao objekat u izgradnji, uvedeno u V listu - podaci o objektima i posebnim djelovima objekta, na kat. parceli broj 1055 po Listu nepokretnosti broj 787 KO Nikšić.

Kat. parcele broj 1055 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18)-u.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje u tehničkom opisu, navedeno je “Prema izlasku na lice mjesta, premjeravanju i usaglašavanju pojedinih prostorija, došlo je do razlike u obračunu površina, tj. sagledavanju faktičkog stanja označenog kao prostora postojećeg stanja. Razlika je u tretiranju natkrivenog prostora kao korisnog; pridruživanju i tretiranju zajedničkih prostorija kao korisnog prostora, naročito se to odnosi na nivo III sprata (zajednički prostor kod izlaska na krov). Obračun pomenutih površina je urađen prema crnogorskom standardu za obračun površina - MEST en 15221 – 6. Budući da taj standard nije važio u doba kada su se površine objekta upisivale u LN, da tada nije bilo izvršeno egzaktno premjeravanje površina, dolazimo do zaključka da se razlike u kvadraturama po etažama moraju javiti. Faktičko stanje postojećeg prostora je: neto gr. kvadratura prizemlja iznosi 643.63 m<sup>2</sup>, (bruto 730.72 m<sup>2</sup>), I sprata 440.13 m<sup>2</sup> (bruto 494.90 m<sup>2</sup>), II sprata 573.61 m<sup>2</sup>, (bruto 637.01 m<sup>2</sup>), nivo III sprata – nivo prohodnog krova – zajednički prostor za komunikaciju 60.70 m<sup>2</sup> (bruto 85.70 m<sup>2</sup>).

Uvidom u DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), utvrđeno je da se kat parcela nalazi u I (prvoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je centralne djelatnosti (CD), sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su datu u urbanističko tehničkim uslovima: indeks zauzetosti 0,52, indeks izgrađenosti 1,18, sa zadržavanjem spratnosti postojećih objekata P+3 (max), minimalna površina nove urb. parcele 20607,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcije poslovnih prostora označenih kao: poslovni prostor u prizemlju – PD11, poslovni prostor na prvom spratu - PD12 i poslovni prostor na drugom spratu - PD14, kao i i rekonstrukcije zajedničkog prostora na III spratu (nivo prohodnog krova – zajednički prostor za komunikaciju), u okviru zadatih građevinskih linija, odnosno sve je u okviru postojećeg objekta.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- $I_z = 734.31 \text{ m}^2 \text{ (objekat)} / 20607 \text{ m}^2 = 0.03$  (spratnosti P+III)
- $I_i = 2019.32 \text{ m}^2 \text{ (objekat)} / 20607 \text{ m}^2 = 0.09$  (spratnosti P+III)
- spratnost je P+3.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Sekretarijata za investicije i projekte Opštine Nikšić za investitora Opštinu Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije poslovnih prostora označenih kao: poslovni prostor u prizemlju – PD11, poslovni prostor na prvom spratu - PD12 i poslovni prostor na drugom spratu - PD14, i rekonstrukcije zajedničkog prostora na III spratu (nivo prohodnog krova – zajednički prostor za komunikaciju), a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, za potrebe lokalnog javnog emitera - Radio i televizije Nikšić, projektovanog na urbanističkoj parceli UP1 u okviru urbanističkog bloka UB 1B, na dijelu katastarske parcele broj 1055 KO Nikšić, iz lista nepokretnosti broj 787 KO Nikšić, svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, u zahvatu DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-895 od 02.12.2021. 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Opštini Nikšić, na idejno rješenje rekonstrukcije poslovnih prostora označenih kao: poslovni prostor u prizemlju – PD11, poslovni prostor na prvom spratu - PD12, poslovni prostor na drugom spratu - PD14, i rekonstrukcije zajedničkog prostora na III spratu (nivo prohodnog krova – zajednički prostor za komunikaciju), a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, za potrebe lokalnog javnog emitera - Radio i televizije Nikšić, projektovanog na dijelu katastarske parcele broj 1055 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP1, u zoni B, u okviru urbanističkog bloka UB1B, u zahvatu DUP a “Centar” („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), projektovanog od strane Agencija za projektovanje i planiranje -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), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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).

**Glavni gradski arhitekta**

Murvić Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Sekretarijatu za investicije i projekte Opštine Nikšić, OVDJE
- 1 x Uprava javnih radova – [REDACTED]
- 1 x Radio televizija Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Agenciji za projektovanje i planiranje -Nikšić
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a