



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-64

Nikšić, 16.06.2023. 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), 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 objekta – Doma revolucije (objekat u izgradnji): promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije prostora označenih kao: nestambeni prostor u suterenu – PD20, poslovni prostor u izgradnji u prizemlju – PD21, poslovni u izgradnji na prvom spratu – PD22, poslovni u izgradnji na prvom spratu – PD23 i poslovni u izgradnji na drugom spratu – PD24, namjene za kongresnu multimedijalnu salu sa pratećim sadržajima, a koji se nalaze u objektu br. 1 – objekat u izgradnji - 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 dijela objekta – Doma revolucije (objekat u izgradnji): promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije prostora označenih kao: nestambeni prostor u suterenu – PD20, poslovni prostor u izgradnji u prizemlju – PD21, poslovni u izgradnji na prvom spratu – PD22, poslovni u izgradnji na prvom spratu – PD23 i poslovni u izgradnji na drugom spratu – PD24, namjene za kongresnu multimedijalnu salu sa pratećim sadržajima, a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, 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- 288 od 09.05.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-64 od 15.06.2022. godine, Sekretarijat za investicije i projekte Opštine Nikšić, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje, - rekonstrukcije dijela objekta – Doma revolucije (objekat u izgradnji): promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije prostora označenih kao: nestambeni prostor u suterenu – PD20, poslovni prostor u izgradnji u prizemlju – PD21, poslovni u izgradnji na prvom spratu – PD22, poslovni u izgradnji na prvom spratu – PD23 i poslovni u izgradnji na drugom spratu – PD24, namjene za kongresnu multimedijalnu salu sa pratećim sadržajima, a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, 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), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-288 od 09.05.2023. 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 gorenavedeni 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 Agencija za projektovanje i planiranje -Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

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

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcije dijela objekta – Doma revolucije (objekat u izgradnji): – rekonstrukcije prostora označenih kao PD20, PD21, PD22, PD23 i PD24, sastoji se od kat. parcele broj 1055 KO Nikšić:

Na kat. parceli broj 1055 po listu nepokretnosti broj 787 KO Nikšić, uveden je objekat u izgradnji broj površine 11372,00 m² u osnovi, poslovna zgrada u privredi– objekat br. 2 površine 233,00 m² i

dvorište u površini od 10171 m², svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1. Objekat je spratnosti Su+P+2.

Predmet rekonstrukcije (rekonstrukcija je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta) je nestambeni prostor u suterenu, površine 152,00 m² – PD20, poslovni prostor u izgradnji u prizemlju, površine 1002,00 m² – PD21, poslovni u izgradnji na prvom spratu, površine 131,00 m² – PD22, poslovni u izgradnji na prvom spratu, površine 58,00 m² – PD23, poslovni u izgradnji na drugom spratu, površine 249,00 m² – PD24, u objektu broj 1 – uведен 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. Navedeni prostori obuhvataju jugoistočni i jugozapadni dio objekta – prostori centralno orjentisani ka ulici Njegoševoj kao i prema ulicama Nika Miljanića i Radoja Dakića.

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

Dostavljen je elaborat geodetskih radova etažne razrade posebnog dijela broj 97-383/23, urađen od strane firme “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića ovjeren od strane Uprava za katastar i državnu imovinu, dana 03.05.2023. godine.

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 definisanim 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 m².

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-248 od 31.05.2023. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za radove na rekonstrukciji dijela objekta – Doma revolucije (objekat u izgradnji) i to PD20, PD21, PD22, PD23 i PD24, na kat. parceli broj 1055 KO Nikšić, na urbanističkoj parcel UP1 blok 1B nalazi se pored opštinskih puteva - ulica u naselju Ul. Skadarska (na k.p. 4555 KO Nikšić) i Ul. Nika Miljanića (na k.p. 1054 KO Nikšić) (k.p. 4555 i 1054 Nikšić,- svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice, upisane u LN 764 KO Nikšić)

– mjesto i način priključenja navedeno je: „Lokacija za radove na rekonstrukciji dijela objekta – Doma revolucije (objekat u izgradnji) i to PD20, PD21, PD22, PD23 i PD24, na kat. parceli broj 1055 KO Nikšić, na urbanističkoj parcel UP1 blok 1B, priključiti tako što će se saobraćajni tokovi projektovati:

- Sa Ul. Skadarske mogu se uključivati isključivo službena vozila iz oba smjera kretanja
- Zabraniti isključivanje vozila na Ul. Skadarsku.
- Zabraniti uključivanje vozila (lijevo skretanje) sa , posmatrano iz ulice Nikole Tesle.

Dostavljena je izjava firme “NAVSTAR 7” doo Nikšić iz Nikšića, od 14.06.2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, kojom se potvrđuju tačne koordinate objekta koje se rekonstruiše, kao i obezbjeđenog puta – ulice u naselju Ul. Skadarska Ul. Dr. Nika Miljanića.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcije poslovnih prostora (iskorišćeni su svi kapaciteti postojećih prostora, bez bilo kakve dogradnje), zbog čega se projektovane površine poklapaju sa geodetskom razradom označenih kao: nestambeni prostor u suterenu, površine 152,00 m² – PD20, poslovni prostor u izgradnji u prizemlju, površine 1002,00 m² –

PD21, poslovni u izgradnji na prvom spratu, površine 131,00 m² – PD22, poslovni u izgradnji na prvom spratu, površine 58,00 m² – PD23, poslovni u izgradnji na drugom spratu, površine 249,00 m² – PD24., u okviru zadatih građevinskih linija, odnosno sve je u okviru postojećeg objekta.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- Iz - indeks zauzetosti rekonstruisanog dijela osnove objekta iznosi 0,09 (ostvarena max. zauzetost rekonstruisanog dijela objekta 1071,00 m²), osnova objekta (objekat u osnovi)/11372 m²
- Ii - indeks izgrađenosti 0,08 (BRGP 1609,605 m²) (BRGP kompletnog objekta / 20607 m)
- spratnost je Su+P+2.

U odnosu na kompletan objekat iz =0,18, Ii=0,52, spratnost Su+P+2

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 dijela objekta – Doma revolucije (objekat u izgradnji): promjene stanja u prostoru – rekonstrukcije prostora označenih kao: nestambeni prostor u suterenu – PD20, poslovni prostor u izgradnji u prizemlju – PD21, poslovni u izgradnji na prvom spratu – PD22, poslovni u izgradnji na prvom spratu – PD23 i poslovni u izgradnji na drugom spratu – PD24, namjene za kongresnu multimedijalnu salu sa pratećim sadržajima, a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, projektovanog na urbanističkoj parceli UP1 u okviru urbanističkog bloka UB 1B, na dijelu katastarske parcele broj 1055, lokacija - ulica Nika Miljanića, u zahvatu DUP a "Centar" („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 50/18), na dijelu katastarske parcele broj 1055, 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 07-350-288 od 09.05.2023. 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 arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Opštini Nikšić, na idejno rješenje rekonstrukcije nestambenog prostora

u suterenu, površine 152,00 m² – PD20, poslovnog prostora u izgradnji u prizemlju, površine 1002,00 m² – PD21, poslovnog prostora u izgradnji na prvom spratu, površine 131,00 m² – PD22, poslovnog prostora u izgradnji na prvom spratu, površine 58,00 m² – PD23, poslovnog prostora u izgradnji na drugom spratu, površine 249,00 m² – PD2, a koji se nalaze u objektu br. 1 - Doma revolucije, namjene za kongresnu multimedijalnu salu sa pratećim sadržajim, 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

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Sekretarijatu za investicije i projekte Opštine Nikšić, OVDJE
- 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