



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-9724/4  
Podgorica, 06.03.2024. godine

**MATICA SRPSKA - DRUŠTVO ČLANOVA  
U CRNOJ GORI**

**PODGORICA**

Bul. Stanka Dragojevića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh**



Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*

Dostavljeno:

- a/a;  
- naslovu



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

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-9724/4  
Podgorica, 06.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu, podnosioca Matica srpska- Društvo članova u Crnoj Gori, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhiline-Društvo za projektovanje i inženjering“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2024.godine u 08:50:58 + 01'00', za rekonstrukciju dijela objekta Robne kuće “Nikšićanka” – poslovnih prostora u privredi u suterenu PD2 i PD 8, na lokaciji koju čini UP 2, blok 1C, koju čini kat.parcela br.1560 KO Nikšić, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana “Centar” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.50/18), Opština Nikšić, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva Matica srpska- Društvo članova u Crnoj Gori, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhiline-Društvo za projektovanje i inženjering“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2024.godine u 08:50:58 + 01'00', za rekonstrukciju dijela objekta Robne kuće “Nikšićanka” – poslovnih prostora u privredi u suterenu PD2 i PD 8, na lokaciji koju čini UP 2, blok 1C, koju čini kat.parcela br.1560 KO Nikšić, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana “Centar” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.50/18), Opština Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima, te kako se radi o rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, propisani urbanistički parametri ostaju nepromijenjeni: indeks izgrađenosti – 0,81 (planom zadato 0,81); indeks zauzetosti – 0,27 (planom zadato 0,27); spratnost objekta P+2 (planom dato P+2).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-9724/1 od 01.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratila se Matica srpska-Društvo članova u Crnoj Gori, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhiline- Društvo za projektovanje i inženjering“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 19.11.2023.godine u 13:52:06 + 01'00', za rekonstrukciju dijela objekta Robne kuće "Nikšićanka" – poslovnih prostora u privredi u suterenu PD2 i PD 8, na lokaciji koju čini UP 2, blok 1C, koju čini kat.parcela br.1560 KO Nikšić, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.50/18), Opština Nikšić.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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), utvrđena su ovlaštenja 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, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UP/ Io 07-350-741 izdate 19.09.2023. godine od strane Sekretarijata za

uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić; List nepokretnosti br.3234 KO Nikšić- prepis broj 103-919-13540/2023 od 27.12.2023.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.1560 KO Nikšić; Ugovor o saglasnosti na rekonstrukciju zaključen između AD Robne kuće Nikšićanka i Matice srpske- Društvo članova u Crnoj Gori dana 24.11.2023.godiene; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Prema planskom dokumentu Detaljni urbanistički plan "Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.50/18), Opština Nikšić, na lokaciji koju čini UP 2, blok 1C, koju čini kat.parcela br.1560 KO Nikšić, nalazi se objekat Robne kuće "Nikšićanka". Predmetnim idejnim rješenjem planirana je rekonstrukcija dijela ovog objekta, tačnije poslovnih prostora u privredi u suterenu PD2 i PD8.

Smjernicama iz Plana za parcele sa namjenom centralne djelatnosti na kojima se nalaze objekti koji gabaritom i ostalim karakteristikama odgovaraju planiranom konceptu, odnosno na kojima se u slučaju zamjene postojećih objekata ne bi moglo ostvariti značajnije povećanje površine, predviđeno je zadržavanje postojećeg stanja, koje ne isključuje i rekonstrukciju u postojećem gabaritu.

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, planirane funkcije, potrebu unapređenja kvaliteta javnih površina i stvaranje cjelina autentičnih i reprezentativnih karakteristika. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom, tako da arhitektonski izraz bude adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo prostornih rešenja, u skladu sa preovlađujućim ambijentom. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

Predmetni objekat Robne Kuće, u čijem se sada suterenu nalazi prostor u vlasništvu Matice srpske, nalazi se u centru grada, neposredno uz objekat hotela Onogošt i Doma Revolucije, na liniji centralne gradske ulice i šetališta - gradskog Korzoa. Objekat je relativno neodržavan, djelimično rekonstruisan i u konstruktivno perfektnom stanju. Poslovni prostor u suterenu objekta čine dopunski sadržaji funkcije glavnog objekta- tehničke prostorije, vertikalne komunikacije i centralni magacin. Postojeći suterenski prostor ima tri vertikalne komunikacije (centralno stepenište, sporedno stepenište na istočnoj i spiralno stepenište na zapadnoj strani objekta).

Novoplanirano stanje se odnosi na cjelovitu promijenjenu funkciju suterena, sa osnovnom postavkom u smislu funkcije: biblioteka sa knjižarom, kafeterijom i gradskom

galerijom. Planira se uklanjanje postojećeg svjetlarnika na sjevernoj strani objekta - na postojećoj promeni pravcem istok-zapad i postavljanje zastakljene pergole i vertikalne komunikacije -stepeništa na toj poziciji kao veze prizemlja i suterena sa vanjske strane. Takođe se planira zamjena popločanja po uzoru na postojeće uz poštovanje postojeće nivelacije (sjeverna strana objekta), postavljanje kapija na tom potezu kao i promjena fasadne stolarije sa zapadne strane objekta. Planirana je ugradnja kose, sklopive platforme na stepeništu koji vodi ka glavnoj kapiji, sa sjeverne strane namijenjen licima sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje rekonstrukcije dijela objekta Robne kuće „Nikšićanka“-poslovnih prostora u privredi u suterenu PD2 i PD8, na lokaciji koju čini UP2, blok 1C, koju čini katastarska parcela br. 1560 KO Nikšić, projektovano od strane „ARHILINE“ d.o.o Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.01.2024. godine u 08:50:58 + 01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Kako se radi o rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, propisani urbanistički parametri ostaju nepromijenjeni: indeks izgrađenosti – 0,81 (planom zadato 0,81); indeks zauzetosti – 0,27 (planom zadato 0,27); spratnost objekta P+2 (planom dato P+2).

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji obezbijeđen sa kat. parcele br. 4554 KO Nikšić, po kulturi ulica u vlasništvu Crne Gore- Opština Nikšić upisana u list nepokretnosti br. 764 KO Nikšić.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru planskog dokumenta Detaljni urbanističkog plan "Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.50/18), Opština Nikšić.

Uvidom u List nepokretnosti 3234 KO Nikšić- prepis broj 103-919-13540/2023 od 27.12.2023.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.1560 KO Nikšić u svojini Države Crne Gore, u obimu prava 1/1, pravo korišćenja ima AD Nikšićanka u obimu prava 1/1, dok na posebnim djelovima -poslovni prostor u privredi (suteran) je u svojini Matice srpske- Društvo članova u Crnoj Gori, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Matica srpska- Društvo članova u Crnoj Gori, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhiline- Društvo za projektovanje i inženjering“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2024.godine u 08:50:58 + 01'00', za rekonstrukciju dijela objekta Robne kuće "Nikšićanka" – poslovnih prostora u privredi u suterenu PD2 i PD 8, na lokaciji koju čini UP 2, blok 1C koju čini kat.parcela br.1560 KO Nikšić, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.50/18), Opština Nikšić, u

pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

**V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



**MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh**

*Siniša Minić*

Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*