



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 168

Nikšić, 08.12.2023. 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 i 04/23), 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 “ENING” DOO Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru, rekonstrukcije - dogradnje sa nadgradnjom poslovnih zgrada u privredi (broj zgrade 1 i 2 na k.p. 882/7), namjene poslovno - servisno-skladišne, namjene poslovno - servisno-skladišne, na katastarskim parcelama broj 882/14 i 882/7 KO Straševina u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **“ENING” DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje promjene stanja u prostoru, rekonstrukcije - dogradnje sa nadgradnjom poslovnih zgrada u privredi (broj zgrade 1 i 2 na k.p. 882/7), namjene poslovno - servisno-skladišne, projektovanog na lokaciji Zelena Glavica, koju čine katastarske parcele broj 882/14 i 882/7 KO Straševina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) 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 07-350-374 od 30.05.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-168 od 08.11.2023. godine, investitor “ENING” DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje promjene stanja u prostoru, rekonstrukcije - dogradnje sa nadgradnjom poslovnih zgrada u privredi (broj zgrade 1 i 2 na k.p. 882/7), namjene poslovno - servisno-skladišne, namjene poslovno - servisno-skladišne, na katastarskim parcelama broj 882/14 i 882/7 KO Straševina, i u dostavljenom idejnom rješenju je ustanovljeno da je došlo do promjene u odnosu na ranije idejno rješenje, za koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361- 111/1 od 06.08.2020. godine, (navedeno u tehničkom opisu):

- Objekat br. 1 na k.p. 882/7 – poslovna zgrada u privredi

Na osnovu prve prijave gradnje (GP- 02/21 datuma: 11.02.2021) objekta upravne zgrade predviđene spratnosti P+2 sadržao je prizemlje i sprat, dok je projektom bilo predviđeno uklanjanje kose krovne AB ploče i izgradnje drugog sprata umjesto nje. Tokom realizacije na listu mjesta je zaključeno da bi kompletno uklanjanje kose krovne ploče iziskivalo mnogo sredstava i vremena, tako da je investitor odlučio da odustane od uklanjanja ploče i formiranja drugog sprata u punom gabaritu. Nakon toga je formirano novo rješenje, gdje je zarad forme objekta i estetskog dozivljaja denešena odluka da se izgradi skriveni dvovodan krov, koji se postavlja iznad postojećeg, na metalnoj konstrukciji koja se naslanja postojeću krovnu AB ploču. Krovnu konstrukciju čine metalne rešetke i krovni sendvič paneli. Metalne krovne rešetke su skrivene u pregradnim, gipsanim zidovima potkrovlja. Na taj način je u središnjem dijelu čitavom dužinom objekta formiran koristan tavanski prostor u krovnoj praznini, koje je podašćan pontovima $d=5\text{cm}$ i namjenjen prostorijama arhive.

- Objekat 3 – Magacin

U odnosu na glavni projekat GP- 02/21 datuma: 11.02.2021. gdje je objekat 3 bio na predmetnoj parceli, u međuvremenu je došlo do izmjene. Investitor je u Listu nepokretnosti 772 od 10.09.2018. koji je dostavljen kao dio dokumentacije za GP-02/21, naveden kao vlasnik postojećeg objekta 3 – Poslovne zgrade u prirodi površine $P=193,00\text{ m}^2$. U međuvremenu, tokom dogradnje ostalih objekata na parceli investitor je uklonio objekat 3 sa predmetne parcele, tako da je u novom listu nepokretnosti 772 od 06.12.2022. površina od 193m^2 upisana kao livada 4.klase. Upravi za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Nikšić, dostavljen je nalaz o brisanju objekta.

- dogradnja

Konstruktivne rastere dijela objekta na koji se nadgrađuje sprat postojeće spratnosti P čine: osam (1-8) podužnih i tri (A`-C`) poprečna raster ortogonalno postavljenih. Poprečni rasteri su raspona 4.95m , dok su podužni rasteri raspona 3.50m , $2 \times 4.00\text{m}$, $3 \times 2.93\text{m}$ i 3.20m . Konstruktivne rastere dijela objekta na koji se dodaje međuspratna ploča umjesto prethodno projektovane kranske staze, postojeće spratnosti P čine: tri (9-12) podužnih i tri (A-C) poprečna rastera ortogonalno postavljenih. Poprečni rasteri su raspona 5.025m , dok su podužni rasteri raspona tri po 7.0m . Konstruktivne rastere dijela objekta nadstrešnice koji se zatvara I dograđuje, koji je spratnosti P

- Najveća promjena površine je u indeksu zauzetosti parcele iz razloga što je jedan od objekata-magacin uklonjen i rasknjižen sa predmetne parcele.
- U djelu objekta koji je u zahvatu promjene su se desile u djelu upravne zgrade gdje umjesto kompletno korisne površine prethodno projektovanog drugog sprata sada imamo prostor potkrovlja koji je koristan samo u središnjoj zoni.
- Naredna promjena je u dijelu objekta koji je bio otvoren, pod nadstrešnicom, gdje se u zadnjem dijelu skladište proširuje do postojećeg, susjednog objekta.
- Ostale zone objekta, skladišna i zona administracije u odnosu na GP- 02/21 od 11.02.2021. nisu dozijele značajnije promjene u kvadraturi već sitnije funkcionalne promjene u istim gabaritima.

“ENING” DOO Nikšić iz Nikšića, aktom broj UP/Io broj: 20-361-168 od 08.11.2023. godine, , podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije - dogradnje sa nadgradnjom poslovnih zgrada u privredi (broj zgrade 1 i 2 na k.p. 882/7), namjene poslovno - servisno-skladišne, projektovanog na lokaciji Zelena Glavica, koju čine katastarske parcele broj 882/14 i 882/7 KO Straševina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl.

list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-374 od 30.05.2023. 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 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji 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 privrednog društva „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, 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).

Lokacija na kojoj je planirana dogradnja sa nadgradnjom poslovnih zgrada u privredi sastoji se od:

- kat. parcele broj 882/7 koju čini zemljište pod objektom poslovne zgrade u privredi (broj zgrade 1) površine 121,00 m², zemljište pod objektom poslovne zgrade u privredi (broj zgrade 2) površine 250,00 m², dvorište površine 500,00 m² i livada po kulturi 4. klase površine 479,00 m²
 - kat. parcele broj 882/14 koju čini zemljište pod objektom poslovne zgrade u privredi (broj zgrade 1) površine 669,00 m², zemljište pod objektom poslovne zgrade u privredi (broj zgrade 2) površine 197,00 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 939,00 m²

svojina su "ENING" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 772 KO Straševina, od 06.12.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-12775/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Katastarske parcele 882/14 i 882/7 KO Straševina, čine dio poslovnog kompleksa koji je svojina "ENING" DOO Nikšić, koju čine i kat. parcele 882/1, 882/8, 882/12, 882/17, 882/18, 883/3, upisane u list nepokretnosti broj 772 KO Straševina, od 06.12.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-12775/2023, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj 09-340-197 od 05.06.2023. godine, za priključenje lokacije za izvođenje na dogradnji sa nadgradnjom, namjene poslovno - servisno-skladišne, na katastarskim

parcelama broj 882/14 i 882/7 KO Straševina, na opštinski put-ulicu u naselju Ul. Gudeljska II navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za za izvođenje na dogradnji sa nadgradnjom, namjene poslovno - servisno-skladišne, na katastarskim parcelama broj 882/14 i 882/7 KO Straševina, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, nalazi se pored ulice u naselju Ul. Gudeljska II.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izvođenje radova na dogradnji i nadgradnjom namjene poslovno - servisno-skladišne, na katastarskim parcelama broj 882/14 i 882/7 KO Straševina priključiti na opštinski put (ulicu u naselju) Ul.Gudeljsku II preko postojećeg priključka.

Katastarska parcela broj 1387 KO Straševina upisana je u LN 500 KO Straševina, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-javni putevi. Takođe, upisana je pod rednim brojem 132. pod nazivom Ul. Gudeljska II u Registar opštinskih I nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (“Sl.lost CG-opštinski propisi”, br. 36/15).”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “GEOTIM” d.o.o. Podgorica iz Podgorice, od 02.11.2023. godine u kojoj je navedeno:

• da je preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektima na k.p. 882/14 i 882/7 KO Straševina, konsatuje da se projektovani tj. planirani objekta nalaze na katastarskim parcelama 882/14 i 882/7, ukupne površine parcela 3155,00 m², upisanim u LN 772 KO Straševina, u okviru zadatih građevinskih linija, u zahvatu PUP-GUR Nikšić, u IV građevinskoj zoni.

Premetnoj lokaciji tj. objektima je obezbjeđen prilaz sa postojećeg asfaltnog lokalnog puta označenog kao k.p. 1387, upisanom u list nepokretnosti br. 500, kao “javni putevi”, vlasništvo Crne Gore, subjekt raspolaganja Opština Nikšić, u obimu prava 1/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcele broj 882/14 i 882/7 KO Straševina nalaze u obuhvatu PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je IP-površine za industriju i proizvodnju, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Dominatne djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno, servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinske pumpe i sl.;
- Dozvoljeni su i: objekti male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zanatski centri, manji uslužni objekti;
- Izuzetno se mogu dozvoliti sadržaji društvenih djelatnosti koji su u funkciji zadovoljavanja potreba zaposlenih i korisnika datog privrednog kompleksa;
- Ovim planom definisane površine za industriju i proizvodnju ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja;
- Svi objekti i sadržaji moraju biti u skladu sa odgovarajućim ekološkim propisima za datu djelatnost i principima održivog razvoja;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6 (u skladu sa koeficijentima)
- spratnost P+2;

- Maksimalna visina objekata je 15m, osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- površina lokacije (parcela) 3155,00 m².

UT uslovima, kao ni planskim dokumentom nijesu definisani bočni odmaci prema susjednim parcelama.

Površine za industriju i proizvodnju su planskim dokumentom namjenjene za razvoj privrede koja nije dozvoljena u drugim zonama. Mogu se planirati sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, parkinzi, garaže i objekti infrastrukture u funkciji pretežne namjene.

Predviđena namjena u zoni ispod 614 mm je IP i poljoprivreda, a eventualna izgradnja tehničkih objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja.

Dostavljena je saglasnost broj: OV 2682/2019 od 05.07.2019. godine, ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom "GORANOVIĆ" DOO Nikšić, daje безусловnu saglasnost u svojstvu vlasnika k.p. 882/5 i 882/15, upisanih u LN 218 KO Straševina, da "ENING" DOO Nikšić, može na k.p. 882/14 i 882/7 upisanim u list nepokretnosti broj 772 KO Straševina, vršiti izgradnju i dogradnju jednog ili više objekat na manjem rastojanju od 2 (dva) metra u odnosu na k.p. 882/5 i 882/15, upisanih u LN 218 KO Straševina, koje su u njegovom vlasništvu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja u okviru zadatih građevinskih linija.

Površina lokacije (882/14 i 882/7 KO Straševina) za koju su računati koeficijenti površina lokacije iznosi 3155,00 m².

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,47, (ostvarena - projektovana zauzetost 1501,49 m²)
- indeks izgrađenosti 0,75, (ostvarena - projektovana BRGP 2395,00 m²)
- visina objekata je 8,60 m

Na osnovu priloženog geodetskog snimka – Situacionog plana (broj priloga 2) ustanovljeno daje situacija na terenu u okviru plavnog područja. Kota prizemlja, tj. gotovo uređenog terena, nasipanjem i završnom obradom podiže se sa njene visine 613.75 m apsolutnu kota na (kota gotovog poda planiranog objekta) +614.20 (apsolutna kota prizemlja). U grafičkom dijelu idejnog rješenja u tehničkoj dokumentaciji je ucrtana visinsku kotu prizemlja iznad 614m_{nv} – presjek 1-1 (broj priloga 14).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana dogradnja, nadgradnja nad postojećim objektom, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora "ENING" DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje

saglasnosti na idejno rješenje za promjenu stanja u prostoru, rekonstrukcije - dogradnje sa nadgradnjom poslovnih zgrada u privredi (broj zgrade 1 i 2 na k.p. 882/7), namjene poslovno - servisno-skladišne, na katastarskim parcelama broj 882/14 i 882/7, upisane u list nepokretnosti broj 772 KO Straševina, svojina "ENING" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io UP/Io 07-350-374 od 30.05.2023. 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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru GUR-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, 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 arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "ENING" DOO Nikšić iz Nikšića, na idejno rješenje promjene stanja u prostoru, rekonstrukcije - dogradnje sa nadgradnjom poslovnih zgrada u privredi (broj zgrade 1 i 2 na k.p. 882/7), namjene poslovno - servisno-skladišne, projektovanog na lokaciji Zelena Glavica, koju čine katastarske parcele broj 882/14 i 882/7 KO Straševina u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „Arterija studio“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića iz Nikšića u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U smislu članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) glavni gradski arhitekta „provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona“.

Imajući u vidu da je u članu 45 navedenog Zakona definisano da se urbanistički projekat donosi za prostor definisan planom generalne regulacije Crne Gore, preporučuje se projektantu glavnog projekta, kao i revidentu da obrate pažnju na činjenicu da je u urbanističko- tehničkim uslovima naglašeno da se parcela nalazi u zoni plavnog područja, zbog čega gradnja objekata mora biti ograničena visinskom kotom plavljenja 614,0 m nadmorske visine, tj. da kota prizemlja objekata mora biti višočija od navedene kote.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361- 168 od 08.12.2023. godine zamjenjuje se rješenje UP/Io broj: 20-361- 111/1 od 06.08.2020. godine.

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“ bro 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 „ENING“ DOO Ni [redacted]
- 1 x „Arterija“ d.o.o. Nikšić, Braće Radulović br. 7, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a