



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 178

Nikšić, 05.12.2023. godine

Na osnovu člana 87, 88 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), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 43/18), Odluke o izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 37/23) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu “RAI M” D.O.O. Nikšić iz Nikšića , donosi se:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **“RAI M” D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hala ili hangar, na lokaciji broj 211 u III (trećoj) zoni, na katastarskim parcelama broj 3813/5 i 3814/3 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-677 od 26.09.2023. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-178 od 23.11.2023. godine, investitor “RAI M” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hala, na lokaciji broj 211 u III (trećoj) zoni, na katastarskim parcelama broj 3813/5 i 3814/3 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. Godine, 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 07-350-677 od 26.09.2023. 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).

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 i dostavljeno idejno rješenje montažno-demontažnog privremenog objekta – hale, projektovanog od strane „NIK COM“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića pa 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 planirano postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta hale, sastoji se od:

- kat. parcele 3813/5, koju čini neplodna zemljišta, površine 2096,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcele 3814/3, koju čini park, površine 1027,00 m<sup>2</sup>

svojina „Roaming Montenegro“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 3285-Prepis KO Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Kat. parcele broj 3813/1, 3815/1 svojina su „Roaming Montenegro“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, uključujući kat. parcelu broj 3815/2, koja se vodi kao nekategorisani putevi, upisane u list nepokretnosti broj 3285 KO Nikšić - prepis, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Kat. parcele broj 3813/1, 3815/1 svojina su „Roaming Montenegro“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 738 KO Nikšić – prepis..

Dostavljena je saglasnost ovjerena kod notara Janjušević Nataše pod brojem OV br, 2994/2023 od 30.11.2023. godine, firme „ROAMING MONTENEGRO“ D.O.O. Nikšić, potpisana od strane izvršnog direktora Milović Dalibora, kojom se daje saglasnost za postavljanje privremenog objekta – hale u skladu sa Programom izmjena i dopuna programa privremenih objekat na kat. parcelama broj 3813/5 i 3814/3 KO Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-634 od 19.10.2023. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: Lokacija za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hala ili hangar, broj 211 u III (trećoj) zoni, na katastarskim parcelama broj 3813/5 i 3814/3 KO Nikšić, nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Ljuba Čupića (na kat. parceli broj 3816 KO Nikšić)

Lokacija za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hala ili hangar, broj 211 u III (trećoj) zoni, na katastarskim parcelama broj 3813/5 i 3814/3 KO Nikšić, povezana je preko izgrađenih pristupnih puteva na kat. parcelama broj 3813/1 i 3815/2 KO Nikšić sa ul. Ljuba Čupića.

Kat. parcela broj 3815/2 KO Nikšić, upisana u LN 3285 KO Nikšić, u svojini „Roaming Montenegro“ d.o.o. Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi.

Kat. parcela broj 3813/1 KO Nikšić, upisana u LN 3285 KO Nikšić, u svojini „Roaming Montenegro“ d.o.o. Nikšić, u obimu prava 1/1.

Kat. parcela broj 3816 KO Nikšić, upisana u LN 764 KO Nikšić, , u svojini Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.

– mjesto i način priključenja navedeno je: Lokacija za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hala ili hangar, broj 211 u III (trećoj) zoni, na katastarskim parcelama broj 3813/5

i 3814/3 KO Nikšić, priključiti preko jednog priključka, preko postojećeg prilaznog puta na katastarskim parcelama broj 3813/1 i 3815/2 KO Nikšić na ul. Ljuba Čupića.

Dostavljena je saglasnost ovjerena kod notara Janjušević Nataše pod brojem OV br, 2993/2023 od 30.11.2023. godine, firme „ROAMING MONTENEGRO“ D.O.O. Nikšić, potpisana od strane izvršnog direktora Milović Dalibora, kojom se daje saglasnost da k.p. 3815/1 ko Nikšić, može koristiti i kao saobraćajni prilaz.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” DOO Nikšić iz Nikšića, od 15.11.2023. godine, kojom se izjavljuje da predmetne katastarske parcele 3813/5, 3814/3, upisane u Listu nepokretnosti broj 3285 KO Nikšić u vlasništvu „ROAMING MONTENEGRO“ D.O.O. Nikšić, čine predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana preko katastarske parcela:

- 3815/2 KO Nikšić po kulturi nekategorisani putevi, koja je u vlasništvu „ROAMING MONTENEGRO“ D.O.O. Nikšić i koja je upisana u LN br.3285 KO Nikšić.
- 3813/1 KO Nikšić po kulturi zemljište uz privrednu zgradu, koja je u vlasništvu „ROAMING MONTENEGRO“ D.O.O. Nikšić i koja je upisana u LN br. 738 KO Nikšić.

Uvidom u Program privremenih objekata na teritoriji opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni,

#### MONTAŽNA HALA I HANGAR

Montažna hala odnosno hangar je montažno-demontažni ili nepokretni privremeni objekat namijenjen za razne vrste skladištenja, privrednih i proizvodnih aktivnosti, servisa i usluga.

#### SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH USLOVA

##### Lokacija:

- U okviru zone III, IV i V.

##### Način pričvršćivanja za tlo:

- Montažno demontažni privremeni objekat;
- Nepokretni privremeni objekat.

##### Dimenzije:

- Minimalna površina koja je neophodna za montažnu halu odnosno hangar iznosi 1000 m<sup>2</sup>;
- Maksimalni indeks zauzetosti lokacije montažne hale odnosno hangara je 0.3.
- Maksimalna spratnost objekta P.
- Maksimalna visina prizemlja, odnosno korisna visina privremenog objekta iznosi 4.50m.
- Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od od bočne granice parcele iznosi minimum  $\frac{1}{4}$  visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje  $\frac{1}{3}$  visine objekta, odnosno minimum 2.00m. Ovo rastojanje može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjednih katastraskih parcela.

• Za lokacije koje se graniče sa magistralnim ili opštinskim putem, projektantske uslove izdaje nadležni organ. Udaljenost građevinske od regulacione linije definisaće se izdavanjem saobraćajno tehničkih uslova izdatog od strane nadležnog organa.

- Obavezno je ozelenjavanje lokacije 30%
- Lokacija mora imati obezbjeđen prilaz sa javnog puta.
- U okviru lokacije mora se predvidjeti dovoljan broj parking mjesta.
- Napomena: Za sve objekte koji se nalaze u zaštićenom, potencijalno zaštićenom području kao i za objekte koji zbog svojih karakteristika (načina izgradnje, vrste, veličina/kapacitet, tehnologija i sl.) mogu da oštete ili imaju uticaj na prirodne vrijednosti zaštićenih područja, neophodno je pribaviti od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, dozvolu za obavljanje radnji i aktivnosti u zaštićenom području.

#### Materijali:

- Montažna hala odnosno hangar je od čelične konstrukcije sa odgovarajućom ispunom od sendvič panela;

- Hala odnosno hangar kao nepokretni privremeni objekat može imati armirano betonske elemente;

Na dijelu predmetne lokacije dozvoljeno je postavljanje privremenog montažno demontažnog privremenog objekta – hala, maksimalne površine objekta do 600,00 m<sup>2</sup>, sa definisanim osnovnim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta – hala, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenju privremenih objekata, uređaja i opreme („Sl. list CG“ br. 43/18) i Odlukom o donošenju programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić («Službeni list Crne Gore-opštinski propisi» broj 37/23).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirani privremeni montažno-demontažnog privremenog objekta – hala u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su

Površina lokacije za građenje.....	2096,00 m <sup>2</sup> + 1027,00 m <sup>2</sup> = 3123,00 m <sup>2</sup>
Površina osnove objekta.....	600,00 m <sup>2</sup>
Ukupna BRGP objekta .....	600,00 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti – dozvoljeni.....	0.3
Indeks zauzetosti – projektovani.....	0.2
Ineks izgrađenosti – dozvoljeni.....	0.3
Indeks zauzetosti projektovani.....	0.2
Spratnost – dozvoljena.....	Pr
Spratnost – projektovana.....	Pr

U tehničkom izvještaju dostavljenog idejnog rješenja je navedeno u dijelu koji se odnosi na funkciju objekta – namjenu i sadržaj:

Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama skladišnog objekta. Objekat je spratnosti Pr. Funkcionalno gledano objekat je zamišljen kao jedan veliki skladišni prostor bez pregrada, osim u dijelu gdje se nalazi kancelarija, čajna kuhinja i toalet. Primarni prostor je zamišljen kao prostor za skladištenje, svijetle visine 450 cm.

U grafičkom dijelu – broj priloga 8 – Presjek 1-1 prikazano je da je u dijelu ispod krovne konstrukcije smješten instalacioni dio.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „NIK COM“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno-demontažnog privremenog objekta – hala, na lokaciji broj 211 u III (trčoj) zoni, na katastarskim parcelama broj 3813/5 i 3814/3 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-677 od 26.09.2023. 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.

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 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja razmotren je zahtjev „NIK COM“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno-demontažnog privremenog objekta – hala na lokaciji broj 211 u III (trećoj) zoni, na katastarskim parcelama broj 3813/5 i 3814/3 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-677 od 26.09.2023. godine, projektovanog od strane „NIK COM“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, na osnovu čega su se stekli uslovi za davanje saglasnosti.

Napomena: „Svi privremeni objekti mogu se postavljati do privođenja lokacije namjeni određenoj odgovarajućim planskim dokumentom“. (Program privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić).

**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:**

Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x „RAI M“ DOO Nikšić
- 1 x 1 x “NIK COM” DOO Milana Papića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a