



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 55

Nikšić, 14.03.2024. 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 “RAMEL“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **“RAMEL” D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hale, projektovane na lokaciji u Rastocima, koju čini katastarska parcela broj 689 KO Nikšić, na lokaciji broj 213 u III (trećoj) zoni, u obuhvatu izmjena i dopuna Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-656 od 09.10.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-55 od 13.03.2024. godine, investitor “RAMEL“ DOO 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 213 u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 689 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna 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 07-350-656 od 09.10.2023. godine.

Odbrom 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 „Arterija studio“ d.o.o Nikšić 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 (izgradnja) montažno-demontažnog privremenog objekta hale, sastoji se od:

- kat. parcele broj 689 koju čini po kulturi livada 2. klase, površine 3.952,00 m², upisane u listu nepokretnosti 4014 KO Nikšić - izvod, od 29.01.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-598/2024, kao svojina „Ramel“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, sa zabilješkom u opisu prava u podacima o teretima i ograničenjima u G listu - upis hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Podgoričke banke UZZ br. 663/20 od 06.11.2020. godine, upis prava kontinuirane hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca CKB banke A.D. Podgorica, UZZ 600/21 od 21.09.2021. godine, notar Nataša Janjušević, upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA UZZ 656/22 od 30.09.2022. godine, upis prava kontinuirane hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca CKB BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 571/23 od 10.11.2023. godine..

Investitor je vlasnik i susjedne kat. parcele broj 688/2 koju čini po kulturi šume 5. klase, površine 2810,00 m², upisane u listu nepokretnosti 4014 KO Nikšić - izvod, od 29.01.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-598/2024, kao svojina „RAMEL“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1, kao i k.p. 694/1, koju čini po kulturi njiva 2. klase, površine 1041,00 m², upisane u listu nepokretnosti 3551 KO Nikšić – prepis.

Dostavljena je saglasnost hipotekarnog povjerioca CKB banke A.D. Podgorica kojom daje saglasnost za izgradnju montažno demontažnog objekta – hale ili hangara u Nikšiću, u vlasništvu kompanije „RAMEL“ D.O.O. Nikšić, koji je upisan u listu nepokretnosti 4014 KO Nikšić PJ Nikšić, na kat. parceli broj 689, po kulturi livada 2. klase, površine 3.952,00 m², u svojini „Ramel“ D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1.

Hipoteke uspostavljene po osnovu banke UZZ br. 663/20 od 06.11.2020. godine, UZZ 600/21 od 21.09.2021. godine, UZZ br. 656/22 od 30.09.2022. godine, UZZ br. 571/23 od 10.11.2023. godine, u korist banke na predmetnoj kat. parceli.

Dostavljeno je Rješenje o vodnim uslovima UP/Io broj 09-327-82 od 30.10.2023. godine, izdato od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-691 od 01.11.2023. godine, za izradu projektne dokumentacije za priključenje lokacije za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hala ili hangar, broj 213, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: “Lokacija za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hala ili hangar, broj 213 u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 689 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. Godine, nalazi se pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Hercegovački put.

Ul. Hercegovački put (na katastarskoj parceli broj 4546/1 KO Nikšić upisanoj u list nepokretnosti LN 764 u svijini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1) upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 138. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni

dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15)“.

– mjesto i način priključenja navedeno je: “Snabdjevanje i ekonomski pristup lokaciji za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hala ili hangar, broj 213 u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 689 KO Nikšić, planirati preko postojećeg priključka sa ulice Hercegovački put“

Dostavljena je saglasnost ovjerena kod notara Perišić Marije pod brojem OV br, 538/2024 od 06.03.20243. godine, firme “RAMEL“ D.O.O. Nikšić, preko punomoćnika Gojka Perovića, kao vlasnik k.p. 694/1 i 688/2 KO Nikšić, u obimu prava 1/1, daje saglasnost za izgradnju montažno demontažnog objekta – hale ili hangara u Nikšiću, u vlasništvu privrednog društva „RAMEL“ D.O.O. Nikšić, na kat. parceli broj 689, po kulturi livada 2. klase, površine 3.952,00 m², u svojini „Ramel“ D.O.O. Nikšić, a koja je upisana u LN broj 4014 KO Nikšić.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “LANDSAT” DOO Nikšić iz Nikšića, od januara 2024. godine, kojom se izjavljuje da predmetnu lokaciju u vlasništvu „Ramel“ D.O.O. Nikšić u obimu prava 1/1 čini: katastarska parcela 689 u površini od 3952,00 m² po kulturi livada 2. klase. Saobraćajni prilaz do navedenih katastarskih parcela je obezbijeđen preko katastarske parcele 4546/1 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 m²;
- 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 obezbijeđen 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;
- Montažna hala odnosno hangar koji se postavlja na prostoru zaštićenog područja izrađuje se od drveta.

Na dijelu predmetne lokacije dozvoljeno je postavljanje privremenog montažno demontažnog privremenog objekta – hala, maksimalne površine objekta do 800,00 m², sa defisanim 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.....	3952.00 m ²
Dozvoljena površina osnove objekta... ..	800,00 m ²
Površina osnove objekta.....	796.50 m ²
Ukupna BRGP objekta	796.50 m ²
Indeks zauzetosti – dozvoljeni.....	0.2
Indeks zauzetosti – projektovani.....	0.2
Ineks izgrađenosti – dozvoljeni.....	0.2
Indeks zauzetosti projektovani.....	0.2
Obavezno ozelenjavanje lokacije 30%.....	30%
Zelene površine.....	30,71%
Maksimalna visina prizemlja, odnosno korisna visina privremenog objekta	4.50m
Korisna visina privremenog objekta	4.50m
Bočna građevinska linija ¼ visine objekta	1,80m
Spratnost – dozvoljena.....	P
Spratnost – projektovana.....	P

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

Objekat je projektovan kao montažno demontažni privremeni objekat - hala. Objekat je sastavljen od jedne funkcionalne cijeline, prizemlja. Prizemlje objekta projektovano je tako da sadrži prostor za radionice. Na prizemlju takođe je formiran i prostor za trafice i srednje naponske blokove. Od prostorija je obezbijeđen i magacin, kotlarnica, prostorija za šefa proizvodnje, kuhinja za radnike, ulazni prostor i dva WC-a. Na prizemlju je ulaz pozicioniran sa sjeveroistočne strane.

Konstrukciju objekta čini skeletni sistem, koga čine čelični stubovi i rešetke. Konstruktivne rastere objekta čini sedam (1-8) podužnih i četiri (A-E) poprečna rastera ortogonalno postavljeni. Poprečni rasteri su raspona po 5.50m, dok su podužni rasteri raspona po 5.00m. Fundiranje objekta je izvršeno preko temelja samaca dimenzija 160x260x40cm, odnosno 160x160x40. Fundiranje objekta je predviđeno na dubini od 0.80m od kote terena na nivou prizemlja. Podna ploča objekta je armirano-betonska ploča debljine d=10cm, koja je postavljena preko tampon sloja šljunka debljine d=20cm. Konstruktivne elemente čine čelični stubovi tipa UPN 300 dimenzija 30x10cm, međusobno spojenih formirajući stub dimenzija 30x20cm. Čelične rešetke su sastavljene od profila HOP □ 100x100x4 i HOP □ 70x70x4. Na njih se postavljaju čelični profili koji nose krovni panel, tipa HOP □ 140x80x4. Spoljašnji zidovi su debljine 10 cm – sastoje se od termoizolacionih sendvič panela. U spoljašnjim zidovima na visini ispod i iznad fasadnih prozora postavljaju se fasadne rigle tipa HOP □ 140x80x4. Krov objekta je dvovodan. Nagib krovnih ravni je 10,00°. Krovnu konstrukciju kosog krova čine metalne rešetke i termoizolacioni sendvič krovni paneli.

- spoljašnja obrada: Spoljašnja fasada objekta je uklopljena u postojeći ambijent, u skladu sa preporukama UTU. Zidovi su rađeni od termoizolacionih sendvič panela d=10cm u skladu sa standardima i preporukama koji se odnose na oblast toplotne stabilnosti objekata, odnosno građevinsko-zanatskih radova. Spoljašnja stolarija na objektu je plastificirani aluminijum sa prekinutim termomostom u boji atracit siva.

- spoljne uređenje : Objekat je orjentisan ka sjeveroistoku. U skladu sa predviđenim situacionim rješenjem, objekat u svom spoljašnjem uređenju ima određenu površinu zelenila, čemu vizuelno doprinosi i ambijent u kome se nalazi. Objekat je sa četiri strane okružen trotoarom širine 0.90m. Uz trotoar predviđena je prilazna staza i parking prilaz. Završna obrada parking prostora je štampani beton. Oko objekta je predviđeno postavljanje zidane ograde prema susjednim parcelama, uz koju je potrebno formirati pojas zelenila u skladu sa projektom.

Visina sljemena krova objekta je +7,20m u odnosu na kotu gotovog poda u prizemlju. Objekat je spratnosti P. Objekat čini jednu funkcionalnu i konstruktivnu cjelinu.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „RAMEL“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno-demontažnog privremenog objekta – hala, na lokaciji broj 213 u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 689 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 07-350-656 od 09.10.2023. 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 „Ramel“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno demontažnog privremenog objekta – hale, projektovane na lokaciji u Rastocima, koju čini katastarska parcela broj 689 KO Nikšić, montažno-demontažnog privremenog objekta – hala, na lokaciji broj 213 u III (trećoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 689 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 07-350-656 od

09.10.2023. godine, projektovanog od strane „Arterija studio“ 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 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta:

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x „RAMEL“ DOO Nik

1 x „Arterija studio“ d.o.o.

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a