



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-148

Nikšić, 16.12.2022. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 54 u vezi sa stavom 2 tačka 1, člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1, 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 „LIDL CRNA GORA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje – izgradnje poslovnog objekta, namjene prodajno – skladišnog, na lokacija ulica Bulevar 13 jul, koju čine kat. parcele br. 4333/2, 4333/3, 4335/1, 4335/3, 4335/4, 4335/5, 4913, 4914/2 K.O. Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„LIDL CRNA GORA“ D.O.O. Podgorica** na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta, namjene prodajno – skladišnog, projektovanog na kat. parcelama broj 4333/2, 4333/3, 4335/1, 4335/3, 4335/4, 4335/5, 4913, 4914/2 KO Nikšić, na lokaciji – ulice Bulevar 13 jul, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, 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 07-350-413/1 od 13.12.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-148 od 15.12.2022. godine, „LIDL CRNA GORA“ D.O.O. Podgorica, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta – namjene prodajno – skladišnog, projektovanog na kat. parcelama broj 4333/2, 4333/3, 4335/1, 4335/3, 4335/4, 4335/5, 4913, 4914/2 KO Nikšić, lokacija – ulice Bulevar 13 jul, 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 07-350-413/1 od 13.12.2022. 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 „ARHITEKTONIKA“ doo Nikšić iz Nikšića, i 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).

Kat. parcele broj 4333/2, 4333/3, 4335/1, 4335/3, 4335/4, 4335/5, 4913, 4914/2 KO Nikšić, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja izgradnje poslovnog objekta, namjene prodajno – skladišnog sastoji se od:

- kat. parcele 4335/1, koju čini dvorište površine 3378,00 m², sa upisanom poslovnom zgradom u privredi – objekat broj 1, gabaritne površine 830,00 m² i poslovnom zgradom u privredi – objekat broj 2, gabaritne površine 118,00 m², koja je svojina “ROAMING MONTENGRO” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4210 KO Nikšić, od 08.12.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-11029/2022, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat. parcele 4335/3, koju čini građevinska parcela, površine 1403,00 m², koja je svojina “ROAMING MONTENGRO” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4210 KO Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat. parcele 4335/4, koju čini građevinska parcela, površine 170,00 m², koja je svojina “ROAMING MONTENGRO” DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4210 KO Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.

- kat. parcele 4335/5, koju čini građevinska parcela, površine 26,00 m², koja je svojina "ROAMING MONTENGRO" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 4210 KO Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat. parcele 4913, koju čini građevinska parcela, površine 4,00 m², koja je svojina "ROAMING MONTENGRO" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3347 KO Nikšić, od 08.12.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-11030/2022, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat. parcele 4914/2, koju čini građevinska parcela, površine 171,00 m², koja je svojina "ROAMING MONTENGRO" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3347 KO Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat. parcele 4333/2, koju čini dvorište, površine 2079,00 m², koja je svojina "ROAMING MONTENGRO" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3347 KO Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.
- kat. parcele 4333/3, koju čini dvorište, površine 441,00 m², koja je svojina "ROAMING MONTENGRO" DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3347 KO Nikšić, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je saglasnost za izradu idejnog rješenja, broj OV 2788/2022 od 02.08.2022. ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom privredno društvo "ROAMING MONTENGRO" DOO Nikšić, koje zastupa izvršni direktor Dalibor Milović, daje saglasnost da privredno društvo "LIDL CRNA GORA" DOO Podgorica, može izraditi i predati svim nadležnim državnim organima idejno rješenje za projekat izgradnje objekta trgovine prehrambenim proizvodima na malo, koji će se izgraditi na katastarskim parcelama koje su upisane u Listu nepokretnosti 3347 KO Nikšić i Listu nepokretnosti 4210 KO Nikšić, a na kojima "ROAMING MONTENGRO" DOO Nikšić ima pravo svojine u obimu 1/1.

Dostavljena je saglasnost za izradu idejnog rješenja za izmještanje objekta - trafo stanice, broj OV 2790/2022 od 02.08.2022. ovjerenu od strane notara Janjušević Nataše, kojom privredno društvo "ROAMING MONTENGRO" DOO Nikšić, koje zastupa izvršni direktor Dalibor Milović, daje saglasnost da privredno društvo "LIDL CRNA GORA" DOO Podgorica, može izraditi i predati svim nadležnim državnim organima idejno rješenje za izmještanje objekta trafo stanice koja je upisana na katastarskoj parceli broj 4336, List nepokretnosti br. 4185 KO Nikšić, nad kojom privredno društvo Crnogorsko elektrodistributivni sistem doo Podgorica ("CEDIS") ima pravo svojine u obimu 1/1.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u II (drugoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: površina za industriju i proizvodnju (IP), 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, a 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 parcela – lokacije za gradnju 8620,00 m².

Na katastarskoj parceli 4335/1, po listu nepokretnosti br. 4210 KO Nikšić, nalaze se već postojeći objekti (objekat br. 1 – poslovna zgrada u privredi površine u osnovi 830,00 m² i objekat br. 2 - poslovna zgrada u privredi površine u osnovi 118,00 m²). U tehničkom opisu idejnog rješenja, u dijelu LOKACIJA, je navedeno da su to objekti, koji su predviđeni za uklanjanje što će biti posebno obrađeno elaboratom uklanjanja postojećih objekata. Takođe, u okviru lokacije je i katastarska parcela br. 4336 na kojoj je evidentiran objekat trafostanice koja je predviđena za izmiještanje na novoformiranu katastarsku parcelu br. 4335/5, u okviru lokacije, što će biti obrađeno pratećom tehničkom dokumentacijom odobrenom od strane CEDIS-a.

Prije podnošenja prijave radova Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose.

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,31 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u osnovi je 2619,02 m²),
- indeks izgrađenosti 0,31 (ostvarena - projektovana BRGP 2619,02 m²),
- spratnost je tri nadzemne etaže - P (+ tehnička etaža).

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-709 od 14.12.2022. godine, – mjesto i način priključenja: navedeno je „Lokacija za radove ne izgradnji novog objekta na kat. parcelama broj 4333/2, 4333/3, 4335/1, 4335/3, 4335/4, 4335/5, 4913, 4914/2 KO Nikšić priključiti na ulicu 13. Jul, preko dva priključka, u skladu sa Prilogom Nacrta Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić urađenog od strane Agencije za projektovanje i planiranje Opštine Nikšić.

U dostavljenom idejnom rješenju broj grafičkog priloga 3 Situacija sa uređenjem partera - Prilaz lokaciji, tj. saobraćajni priključak je obezbijeđen u svemu prema Saobraćajno – tehničkim uslovima br. 09-340-709 od 14.12.2022. god., izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraća

planiran je priključak na Bulevar 13 jul na dvije pozicije – sa planirane saobraćajnice koja bi se odvajala od postojećeg kružnog toka kao i direktno sa Bulevara 13 jul preko postojeće saobraćajnice (uz ogradu Metalca)

Za potrebe parkiranja kupaca predviđen je parking na slobodnom dijelu parcele i to 144 parking mjesta od kojih je 56 natkrivenih (laka metalna nadstrešnica – tenda). U cilju obezbjeđivanja pristupačnosti za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, obezbjeđeno je 7 parking mjesta na pozicijama najbližim ulazu u objekat (u skladu sa Pravilnikom, 5% od ukupnog broja parking mjesta).

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR” DOO Nikšić iz Nikšića od 16.12.2022. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, da katastarske parcele broj 4333/2, 4333/3, 4335/1, 4335/3, 4335/4, 4335/5, 4913, 4914/2, upisane u Listovima nepokretnosti broj 3347 i 4210 KO Nikšić, čine predmetnu lokaciju koja je u saobraćajnom smislu povezana preko katastarske parcele broj 4335/2, koja je po kulturi građevinska parcela upisana u Listu nepokretnosti broj 787 KO Nikšić u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić, sa parcelom 4574 po kulturi ulice u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić, a koja je upisana u List nepokretnosti broj 764 KO Nikšić.

U skladu sa navedenim Rješenjem razmotren je zahtjev „LIDL CRNA GORA“ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta – namjene prodajno – skladišnog, projektovanog na lokaciji Bulevar 13 jul, koju čine kat. parcele broj 4333/2, 4333/3, 4335/1, 4335/3, 4335/4, 4335/5, 4913, 4914/2 KO Nikšić, 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 07-350-413/1 od 13.12.2022. 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 objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), 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 „LIDL CRNA GORA“ D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta –namjene prodajno – skladišnog, projektovanog na lokaciji Bulevar 13 jul, koju čine kat. parcele broj 4333/2, 4333/3, 4335/1, 4335/3, 4335/4, 4335/5, 4913, 4914/2 KO Nikšić, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, projektovanog od strane „ARHITEKTONIKA“ doo Nikšić iz

Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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 „LIDL CRNA GORA“ D.O.O. Podgorica, [REDACTED]

1 x „ARHITEKTONIKA“ doo Nikšić, [REDACTED]

1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a