



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-548/4
Podgorica, 16.04.2021.godine

„CIJEVNA COMMERCE „ D.O.O.

PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Iva Milošević, Spec.Sci.arhitektura

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 01-548/4

Podgorica, 16.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta - Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1,2, 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 člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "CIJEVNA COMMERCE" D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju Hotela 4*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 6, odnosno na katastarskim parcelama broj 4917, 4919, 4918 i 4916, sve K.O. Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci - dio zone 1.4", Glavni grad Podgorica ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 37/11), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "CIJEVNA COMMERCE" D.O.O.Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju Hotela 4*, bruto građevinske površine objekta BRGP svih etaža = 3.538,60m², projektovanog od strane „STUDIO PROSTOR“ D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele broj UP 6, odnosno na katastarskim parcelama broj 4917, 4919, 4918 i 4916, sve K.O. Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci - dio zone 1.4" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 37/11), sa indeksom izgrađenosti 0,20 (planom propisan 0,32), indeksom zauzetosti 0,093 (planom propisan 0,093), spratnosti objekta: P+M+2 (planom propisano P do P+6).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 01-548/1 od 16.03.2021. godine, Glavni grad Podgorica - Služba glavnog gradskog arhitekta, prosljedila je ovom ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti zahtjev "CIJEVNA COMMERCE" d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju Hotela 4*, urađenog od strane " STUDIO PROSTOR " D.O.O.Podgorica, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 6, odnosno na katastarskim parcelama broj 4917, 4919, 4918 i 4916, sve K.O. Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci - dio zone 1.4", ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 37/11).

Imenovano privredno društvo je uz zahtjev dostavilo sledeću dokumentaciju: idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenju digitalnoj formi, urađen od strane " STUDIO PROSTOR " D.O.O.Podgorica; Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije broj: 04-2564/1 od 09.01.2013. godine izdatih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; List nepokretnosti 1142 - prepis, za kat. parcelu br: 4919 K.O.Mahala, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 1187 - prepis, za kat. parcele br: 4916 i 4918, K.O.Mahala, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 1176 – prepis za katastarsku parcelu, br. 4917 K.O.Mahala; Izjavu geodetske licencirane organizacije o

identifikaciji urbanističke i katastarskih parcela i Izjavu projektanta „STUDIO PROSTOR“ d.o.o. Podgorica, u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisima predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u Detaljni urbanistički plan "Golubovci - dio zone 1.4" utvrđeno je da isti ne sadrži smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata, međutim, uvidom u plan višeg reda - Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice utvrđeno je: "Ovim naseljima je potrebno omogućiti pristup novim tehnologijama, ali ne remeteći postojeću strukturu. Cilj održivog razvoja je uspostavljanje ravnoteže između potreba stanovništva, zaštite prirode i ekonomskog razvoja. Koristeći turizam kao generator razvoja, ovaj će prostor postati prepoznatljiv kroz pametno i aktivno korišćenje planinskih potencijala i tako ostvariti ravnotežnu privrednu strukturu sa poljoprivredom, drvnom industrijom, malom privredom, kulturom i ostalim javnim uslugama. Graditeljsko nasljeđe kuća za stanovanje i ambijentalnih seoskih sredina moraju biti zaštićeni i unaprijeđeni adekvatnim postupkom koji treba da posluže kao inspiracija za dalje građenje. Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost. U okviru parcele izvršiti jasnu podjelu kolskog i pješkog saobraćaja i organizacijom prostora omogućiti njihovo samostalno funkcionisanje.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima - indeksom izgrađenosti 0,20 (planom propisan 0,32), indeksom zauzetosti 0,093 (planom propisan 0,093), spratnosti objekta: P+M+2 (planom propisano P do P+6), koje je projektovano od strane „STUDIO PROSTOR“ d.o.o. Podgorica.

Uvidom u izjavu, izdatu od strane projektanta, konstatovano je da je Idejno arhitektonsko rješenje urađeno u skladu sa Urbanističko - tehničkim uslovima broj: 04-

2564/1 od 09.01.2013. godine izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, te da je istim obezbijeđen kolski prilaz dijelovima predmetnih urbanističkih parcela preko postojeće saobraćajnice. Takođe su u smislu člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ispoštovani osnovni urbanistički parametri: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti 1142 - prepis, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br 4919, K.O. Mahala, u svojini Petrović Danila u obimu prava 1/1; Uvidom u Listove nepokretnosti 1187 i 1176 - prepis, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br 4917, 4916 i 4918, K.O. Mahala, u svojini „CIJEVNA COMMERCE“ D.O.O. Podgorica u obimu prava 1/1 čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91. stav 1. i st. 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim Zakonom, koja sadrži, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Dostavljena je Izjava Danila Petrović, kao vlasnika katastarske parcele, br. 4919 K.O. Mahala, shodno Listu nepokretnosti 1142- prepis u kojoj je data saglasnost imenovanog da se ne protivi davanju saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta, hotela sa 4* na dijelu urbanističke parcele br. UP 6, na kat. parcelama, br. 4916, 4917, 4918 i 4919 sve K.O. Mahala u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Golubovci – dio zone 1.4 „ na ime „ Cijevna Commerce „ D.O.O. Podgorica.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „CIJEVNA COMMERCE“ d.o.o. Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju Hotela 4*, bruto građevinske površine objekta BRGP svih etaža = 3.538,60m², projektovanog od strane „STUDIO PROSTOR“ D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele broj UP 6, odnosno na katastarskim parcelama broj 4917, 4919, 4918 i 4916, sve K.O. Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci - dio zone 1.4" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 37/11), u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

OBRADILE:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Milošević Iva, Spec.sci.arh.

Milošević Iva

