



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-5030/6
Podgorica, 15.08.2023. godine

„DIV COMPANY“ DOO

Zeta

Gošići, Golubovci

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.15 10:01:00 +07'00'



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-5030/6
Podgorica, 15.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 88 stav 1 i člana 116 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 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „DIV COMPANY“ Doo iz Zete, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kontast Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.08.2023. godine u 09:53 + 02'00', za postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta "Top Grill", na dijelu UP br.180, koju čini kat.parcela 2393/1 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mahala" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.16/17), Opština Zeta, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „DIV COMPANY“ Doo iz Zete, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kontast Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.08.2023. godine u 09:53 + 02'00', za postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta "Top Grill", na dijelu UP br.180, koju čini kat.parcela 2393/1 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mahala" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.16/17), Opština Zeta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 123,03 m² (planom dato 200,00 m²), spratnost objekta P (planom dato P+ galerija max. 30% prizemlja) i građevinskom linijom u skladu sa planskim dokumentom.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-5030/1 od 19.06.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „DIV COMPANY“ Doo iz Zete, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kontast Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2023. godine u 22:02 + 02'00', za postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta "Top Grill", na dijelu UP br.180, koju čini kat.parcela 2393/1 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mahala" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.16/17), Opština Zeta.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 4/23), utvrđena su ovlašćenja 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.

Članom 88 stav 1 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 do 3000 m², izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako je u međuvremenu imenovan Glavni gradski arhitekta Glavnog grada Podgorica, a s pozivom na član 38 stav 2 Zakona o upravnom postupku kojim je utvrđeno da ako u toku upravnog postupka nastanu okolnosti koje su od uticaja na nadležnost, javnopravni organ koji je do tada bio nadležan nastavlja da vodi postupak ako se na taj način znatno olakšava upravni postupak i obezbjeđuje zaštita stranke, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UPUV 71-332/23-1/2 izdate 01.06.2023. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta; List nepokretnosti br.749 KO Mahala -Izvod broj 101-919-11321/2023 od 13.03.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica, za kat.parcelu br. 2393/1 KO Mahala; Ugovoro o dugoročnom

zakupu zemljišta od 14.02.2023.godine između Radović Slobodana i "Div Company" Doo iz Zete; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Članom 116 Zakona, utvrđeno je da se privremeni objekti postavljaju, odnosno grade u skladu sa Programom usklađenim sa državnim smjernicama razvoja arhitekture.

Smjernicama iz Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice od 2020-2024 godine („Službeni list-opštinski propisi“, br. 39/20, br. 38/22), na predmetnoj lokaciji koju čini dio UP 180, katastarska parcela br. 2392/1 KO Mahala, Opština Zeta planirana je izgradnja privremenog ugostiteljskog objekta „Top grill“.

Na predmetnoj lokaciji, Programom privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica, predviđeno je postavljanje privremenog objekta broj 6 za turizam i ugostiteljstvo-privremeni ugostiteljski objekat.

Na osnovu Programa privremenih objekata, privremeni ugostiteljski objekat je prema Pravilniku objekat namijenjen za pružanje ugostiteljskih usluga (kafe bar, restoran, slastičara, jednostavne ugostiteljske usluge). Ugostiteljske usluge, koje se odnose na pripremu hrane i pića, mogu se organizovati u privremenim objektima, montažno-demontažnog karaktera. Ukoliko se u objektu uslužuje hrana i piće za stolom, objekat mora imati toalet za goste ili mogućnost korišćenja toaleta u njegovoj neposrednoj blizini. Privremeni ugostiteljski objekat površine do 30 m² može biti isključivo montažno-demontažni privremeni objekat, a preko 30 m² površine može biti nepokretni privremeni objekat.

Privremeni ugostiteljski objekat površine preko 30 m² može biti od trajnog materijala –čelika pocinčanog i plastificiranog u boji, od inoksa, eloksiranog ili plastificiranog aluminijuma, drveta, dok svojim izgledom, oblikovanjem i bojom mora biti usklađen sa prostorom u kojem se postavlja. Struktura fasada i zidova privremenog ugostiteljskog objekta može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama. Elementi pete fasade (krova) su od stakla i od plastificiranih materijala (leksan, pleksiglas) u ramu od eloksirane aluminijumske bravarije, pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, kao i drugi krovopokrivački materijali visoke estetske vrijednosti. Krovni završeci, obodi i nadstrešnice su od istih materijala kao i fasadni elementi.

Lokacija za građenje, odnosno postavljanje objekta, mora biti minimalno udaljena 2m od susjednih katastarskih parcela u privatnom vlasništvu ili manje uz eventualnu saglasnost vlasnika susjednih parcela. Dimenzije objekta (horizontalni gabarit) zavisi od veličine parcele na kojoj je planirana gradnja ovog objekta. Moguće je organizovanje galerije na površini ne većoj od 30% površine prizemlja. Maksimalna površina predviđenog privremenog objekta broj 6 je 200 m².

Za objekte koji se grade, odnosno postavljaju na privatnom zemljištu, obavezno je planiranje privremenog parkirališta; obezbijediti 1PM na 30 m² BGP objekta (minimum 2 parking mjesta).

Na predmetnoj lokaciji nalazi se privremeni montažni objekat-kiosk koji je priključen na svu potrebnu infrastrukturu. Postojeći objekat sadrži toalet, radni prostor i natkriveni predprostor uz dvije strane objekta. Idejnim rješenjem planirana je prenamjena i dogradnja kioska u ugostiteljski objekat. Novoprojektovani objekat je planiran kao slobodnostojeći u okviru zadatih građevinskih linija. Na lokaciji je predviđeno pet parking mjesta.

Novoprojektovani dio objekta obuhvata restoranski prostor spratnosti P (prizemlje). Svi novoprojektovani elementi su montažni u sistemu "Giljotina". Bočne strane su od pokretnih prozora, a krov od pokretnog platna sa šinama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje privremenog ugostiteljskog objekta, projektovano od strane „Kontrast studio“ d.o.o Podgorica, izrađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 123,03 m² (planom dato 200,00 m²), spratnost objekta P (planom dato P+ galerija max. 30% prizemlja) i građevinskom linijom u skladu sa planskim dokumentom.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji obezbijeden je sa istočne strane urbanističke parcele, sa bulevara odnosno magistralnog puta koji je definisan kat. parcelom br. 5010/1 KO Mahala, vlasništvo D.S.Putevi.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2020-2024, Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.749 KO Mahala -Izvod broj 101-919-11321/2023 od 13.03.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br. 2393/1 KO Mahala u svojini Radović Slobodana u obimu prava 1/1, a Ugovorom o dugoročnom zakupu zemljišta od 14.02.2023.godine između Radović Slobodana i "Div Company" Doo iz Zete utvrđeno je svojstvo zakupca, odnosno investitora.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „DIV COMPANY“ Doo iz Zete, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kontrast Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.08.2023. godine u 09:53 + 02'00', za postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta "Top Grill", na dijelu UP br.180, koju čini kat.parcela 2393/1 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mahala" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.16/17), Opština Zeta.

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.15 09:59:25 +02'00'