



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/22-366/2
Podgorica, 10.02.2022. godine

„GRADING MONT INVEST“ D.O.O. BUDVA

BUDVA
Ul. „Danila Kiša“, br. 4

U priloga akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/22-366/2
Podgorica, 10.02.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora „GRADING MONT INVEST“ d.o.o. iz Budve, za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP88, na katastarskim parcelama broj: 4855/2 i 4855/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ZABJELO 9“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20),+ donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „GRADING MONT INVEST“ d.o.o. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – fazna izgradnja, izrađenog od strane „Angelini“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP88, na katastarskim parcelama broj: 4855/2 i 4855/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ZABJELO 9“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: za urbanističku parcelu br. UP87 sa indeksom izgrađenosti 2,87 (planom propisan 2,87), sa indeksom zauzetosti 0,57 (planom propisan 0,57), za urbanističku parcelu br. UP88 sa indeksom izgrađenosti 3,38 (planom propisan 3,38), sa indeksom zauzetosti 0,68 (planom propisan 0,68), spratnosti objekta Po+Su+P+4 (planom propisana Po/Su+P+4) i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-366/2 od 25.01.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se „GRADING MONT INVEST“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP88, na katastarskim parcelama broj: 4855/2 i 4855/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ZABJELO 9“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-330 od 08.05.2020. gdodine koji su izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Sektor

za izgradnju i legalizaciju objekata Glavni grad Podgorica; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima i saobraćajnim priključkom; List nepokretnosti 7111 – prepis, br. 101-956-17041/2020 od 11.05.2020. godine (provjeren na sajtu Uprave za nekretnine dana 03.02.2022. godine) i kopiju plana br. 956-101-1633/20 od 13.05.2020. godine, izdate od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica za kat. parcele br. 4855/2 i 4855/3 K.O. Podgorica III, Kopiju Ugovora o zajedničkoj gradnji prepis br. UZZ 287/2020 između zaključen između: „GRADING MONT INVEST“ d.o.o. Budva (investitor) izvršni direktor Gordić Dušana Janko, „Zlatibor Inženjering“ D.O.O. Podgorica (suinvestitor 1) izvršni direktor Ćosović Milana Saša, „Sodra Company“ d.o.o. Podgorica (suinvestitor 2) ovlašćeni zastupnik Žarković Žarka Sonja, Bracović Veselina Rajka iz Podgorice (suinvestitor 3), Bracović Momira Slavka iz Podgorice (suinvestitor 4) i Bracović Momira Bobana iz Podgorice (suinvestitor 5), koji je ovjeren od strane Notara Bogić Mire iz Podgorice, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 11/19, 82/20), 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 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215

Naime, Detaljnim urbanistički planom „ZABJELO 9“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata:

Uslovi u pogledu planiranih namjena:

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim priložima. Radi zadržavanja kapaciteta planiranih DUP-om iz 2004. godine, a u skladu sa posebnim postupkom prema članu 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) kolektivno stanovanje se prevodi u stanovanje veće

gustine (SVG), a zelene površine javnog korišćenja u površine za javno pejzažno uređenje (PUJ).

Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine:

Stanovanje veće gustine je dominantna namena u obuhvatu ovog plana. Planirana je u svim zonama A-D. Za izgradnju objekata važe sljedeće smjernice: Planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti; Maksimalna spratnost za svaku parcelu je data u tabeli. Moguća je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža. Podrumske i suterenske etaže ne ulaze u obračun BGP samo ako se koriste za garažiranje vozila i tehničke prostorije. U prizemlju ili dijelu objekta mogu se realizovati poslovni prostori i drugi javni sadržaji; Objekti stanovanja veće gustine u okviru ovog plana planirani su kao slobodnostojeći objekti u okviru urbanističkih blokova otvorenog ili poluotvorenog tipa. Na svim ostalim parcelama gde dispozicija planiranih građevinskih linija to dozvoljava, moguća je izgradnja dvojnih ili objekata u nizu, uz obavezu izrade zajedničkog idejnog rješenja cijelog niza. U slučaju izgradnje dvojnih ili objekata u nizu obavezna je dilatacija na granicama urbanističkih parcela; Granica građenja novog objekta je određena građevinskom linijom i minimalnim udaljenjem od granice susjedne urbanističke parcele. Građevinska linija GL1, definisana grafički i numerički, predstavlja liniju do koje se može graditi objekat; Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena 0.00 m. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od površine urbanističke parcele, pod uslovom da su ispunjeni uslovi ozelenjenosti parcele; Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m od konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta; Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele kao i na javnim parkirnim površinama koje su planom predviđene. Za sve nove objekte predviđena je obaveza izgradnje podzemnih garaža koje zadovoljavaju potrebe za parkiranjem stambenog i poslovnog dijela.

Garaža može imati više nivoa. Krov garaže nivelaciono uskladiti sa kotama okolnog terena, ozeleneti i parterno urediti kao dio slobodnog prostora na parceli.

Dozvoljeno je funkcionalno povezivanje garaža na dvije ili više neposredno povezanih parcela uz saglasnost vlasnika i obaveznu izradu zajedničkog idejnog rješenja, u cilju postizanja kontinuiteta i boljeg protoka saobraćaja (ulaz/izlaz).

U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni, plitki (nagiba do 10 stepeni) i kosi (nagiba do 26 stepeni). Nije predviđena izrada mansardnih krovova osim ukoliko se ne nastavlja postojeći niz. Preporučuje se jedinstvo arhitektonskog izraza na nivou bloka kako bi se formirale ambijentalne cjeline.

U tabelama su prikazani podaci o prostoru po urbanističkim cjelinama plana. Za svaku cjelinu prikazani su podaci o urbanističkim parcelama, kao i sumarni prikazi za svaku zonu i čitav zahvat plana. Za predmetne urbanističke parcele planirani osnovni urbanistički parametri iznose: za urbanističku parcelu br. UP87 indeks izgrađenosti iznosi 2,87, indeks zauzetosti 0,57, za urbanističku parcelu br. UP88 indeks izgrađenosti 3,38, indeks zauzetosti 0,68, spratnost objekta Po/Su+P+4).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, izrađenog od strane "Angelini" d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP88, na katastarskim parcelama broj: 4855/2 i 4855/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ZABJELO 9“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20, izrađeno u skladu sa smernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: za urbanističku parcelu br. UP 87 indeksa izgrađenosti 2,87 (planom propisan 2,87), indeksa zauzetosti 0,57 (planom propisan 0,57), za urbanističku parcelu br. UP 88 indeksa izgrađenosti 3,38 (planom propisan 3,38), indeksa zauzetosti 0,68 (planom propisan 0,68) spratnosti objekta Po+Su+P+4 (planom propisana Po/Su+P+4) i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena izjava projektanta sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i saobraćajnim priključkom na lokaciji shodno planskom dokumentom, kao i kopija katastarskog plana. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

Uvidom u List nepokretnosti 7111 – prepis, br. 101-956-17041/2020 od 11.05.2020. godine (provjeren na sajtu Uprave za nekretnine dana 03.02.2022. godine) i kopiju plana br. 956-101-1633/20 od 13.05.2020. godine, izdate od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica za kat. parcele br. 4855/2 i 4855/3 K.O. Podgorica III, utvrđeno je pravo susvojinje na ime Bracović Veselina Rajka iz Podgorice (suinvestitor 3), Bracović Momira Slavka iz Podgorice (suinvestitor 4) i Bracović Momira Bobana iz Podgorice (suinvestitor 5).

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Ugovor o zajedničkoj gradnji, UZZ 287/2020 zaključen između „Grading Mont Invest „ D.O.O.Budva, Gordić Janka „ Zlatibor Inženjering,, D.O.O. Podgorica, Ćosović Saše, „Sodra Company,, D.O.O. Podgorica, Žarković Sonje, Bracović Rajka, Bracović Slavko, Bracović Bobana, gdje su se navedeni ugovarači usaglasili u sledećem smislu:

Suinvestitori izjavljuju da predmetne nepokretnosti nemaju prilaz javnom putu. No, susjedne kat. Parcele 4853, 4855/11 i 4855/15, sve iz lista nepokretnosti 7524 KO Podgorica III, koje imaju prilaz javnom putu, su u svojini investitora 1 i 2. Stoga, navedeni suinvestitori su saglasni da investitor može privremeno koristiti označene kat. parcele za potrebe izgradnje predmetnog objekta, do okončanja njegove izgradnje kao i dok Glavni grad Podgorica ne obezbijedi javni put radi prilaza objektu.

Takođe je utvrđeno u članu 5. tačka 3 Ugovora o zajedničkom građenju da su imenovani ugovarači saglasni da sva investiciono-tehnička dokumentacija izda na ime investitora „Grading Mont Invest „ D.O.O.Budva.

Sglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zaskona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „GRADING MONT INVEST“ D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, izrađenog od strane “Angelini” d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP88, na katastarskim parcelama broj: 4855/2 i 4855/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ZABJELO 9“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnosa prema građevinskoj liniji).

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

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.



Mirko Žižić

