



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

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

Broj: 05-1794/7
Podgorica, 17.05.2021. godine

„ČELEBIĆ CITY“ DOO PODGORICA
„ČELEBIĆ“ DOO PODGORICA

PODGORICA
Donja Gorica
Ul. „Oktoih“ br. 2

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Zižić Mirko, dipl.inž.arh

Obradili:

Nataša Pavićević, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. Savjetnik I



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

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

Broj: 05-1794/7
Podgorica, 17.05.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta - Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 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), rješavajući po zahtjevu „ČELEBIĆ CITY“ DOO Podgorica i „ČELEBIĆ“ D.O.O Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti – objekti u funkciji sporta i rekreacije i turizma – Resort Hotel, Fazna izgradnja, projektovanih od strane „ČELEBIĆ“ D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele br. UP 10, podzone A1, koju čine katastarske parcele broj 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica – za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“, u Podgorici („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 48/20), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ČELEBIĆ CITY“ D.O.O Podgorica, i „ČELEBIĆ“ D.O.O Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti – objekti u funkciji sporta i rekreacije i turizma – Resort Hotel, Fazna izgradnja, bruto razvijene građevinske površine 40.473,03 m² (planom propisano 50.019 m²), projektovanih od strane „ČELEBIĆ“ D.O.O Podgorica, na dijelu urbanističke parcele br. UP 10, podzone A1, koju čine katastarske parcele broj 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica – za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“, u Podgorici („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi broj 48/20) sa indeksom izgrađenosti 1,13 (planom propisan 1,40), indeksom zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,60), spratnosti objekta: P+6 – sedam nadzemnih etaža (planom propisana od jedne do sedam nadzemnih etaža – P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj: 05-1794/1 od 27.10.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratili su se „Čelebić“ D.O.O. Podgorica i „ČELEBIĆ CITY“ D.O.O Podgorica za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti – objekti u funkciji sporta i rekreacije i turizma – Resort Hotel, Fazna izgradnja, projektovanih od strane „Čelebić“ D.O.O Podgorica, na dijelu urbanističke parcele br. UP 10, podzona A1, koju čine katastarske parcele broj 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Gorica, u zahvatu

Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica – za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", u Podgorici („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 48/20).

Imenovani je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta u zaštićenoj elektronskoj formi; urbanističko – tehničke uslove broj: D 08-332/20-549 od 19.06.2020. godine, izdati od strane Glavnog grada Podgorica – Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj; Elaborat parcelacije za predmetne parcele ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore iz jula 2020. godine, list nepokretnosti broj 376 i 6891 KO Donja Gorica - prepis, sa izjavom o identifikaciji urbanističke i katastarskih parcela i izjavu projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog ržavnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev i raspoložive spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ožalbenog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, 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 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.

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.

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

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica – za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", u Podgorici („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 48/20), Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, između ostalog propisano je sledeće:

Oblikovanje prostora i objekata i materijalizacija:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max. visinom nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa prostornim oblicima u kontaktnim zonama, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike naselja, da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim karakteristikama. Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

U okviru namjene centralnih djelatnosti, za UP 10 se definišu precizni uslovi:

UP10 se organizuje kao mješoviti kompleks sa sadržajima smještajnih kapaciteta u hotelu, sa sportskom dvoranom, Ivent salom (svečani salon sa neophodnim pratećim sadržajima), teniskim terenima, ugostiteljskim objektom, nadzemnom garažom, poslovnim objektom i sadržajima uređenja terena, u okviru zadatih maksimalnih indeksa i spratnosti datih u Tabeli. Planirana je dogradnja Hotela –Verde Complex sa sportskom dvoranom, u cilju proširenje smještajnih kapaciteta, izgradnja nadzemne spratne garaže, Ivent sale, poslovne zgrade, organizacija ugostiteljskih sadržaja u dijelu prostora za sport i rekreaciju kao i uređenje sportskih terena. Sportski tereni su otvoreni, a mogu biti natkriveni montažno-demontažnim konstrukcijama (ne ulaze u obračun BGP).

Pored ostalog tekstualnim – tabelarnim dijelom plana propisani su i urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti parcele je do 0,6;
- indeks izgrađenosti parcele je do 1,4.
- maksimalna spratnost od jedne do 7 nadzemnih etaža.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđene su sledeće nepravilnosti:

- na južnom dijelu urbanističke parcele UP 10, na dijelu katastarske parcele broj 3868/7, gdje je grafičkim dijelom planskog dokumenta (listovi: planirana namjena površina; parcelacija, regulacija, nivelacija i saobraćajno rješenje) planirana izgradnja otvorenog parking prostora, idejnim rješenjem je projektovana višeetažna nadzemna garaža (spratnosti P+3S - P+4S), čime nije ispoštovana namjena na dijelu lokacije – UP 10 iz planskog dokumenta.
- na centralnom dijelu urbanističke parcele UP 10, na dijelu katastarske parcele broj 3868/7, gdje je grafičkim dijelom planskog dokumenta (listovi; planirana namjena površina, parcelacija, regulacija, nivelacija i saobraćajno rješenje), planirana izgradnja dva teniska terena, idejnim rješenjem je projektovana event sala sa kuhinjom spratnosti visoko prizemlje, čime nije ispoštovana namjena na dijelu lokacije – UP 10 iz planskog dokumenta.
- na sjevernom dijelu urbanističke parcele UP 10, na dijelu katastarske parcele broj 3868/7, gdje je grafičkim dijelom planskog dokumenta (listovi; planirana namjena površina, parcelacija, regulacija, nivelacija i saobraćajno rješenje), planirana izgradnja jednog teniskog terena, idejnim rješenjem je projektovan depadans sa toplom vezom za Hotel 5*, spratnosti prizemlje i 5 spratova, čime nije ispoštovana namjena na dijelu lokacije – UP 10 iz planskog dokumenta.
- projektovani objekti – event sala sa nadzemnom garažom i kuhinjom, Depadans Hotela 5* sa toplom vezom i poslovni objekat, nijesu urbanistički, arhitektonski, oblikovno i materijalizacijom usaglašeni kao cjelina u prostoru, na UP 10.

O navedenom, imenovani je obaviješten aktom Ministarstva, broj: 05-1794/3 od 16.11.2020. godine - dokaz; dostavnica broj: 05-1794/3 od 17.11.2020. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 19.11.2020. godine.

Imenovani je u svom odgovoru naveo da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima broj D 08-332/20-549 od 19.06.2020.godine, izdatim na osnovu navedenog planskog dokumenta od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj. Dalje, navodi da je projektant u skladu sa navedenim ispoštovao Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta datih DUP-om „Donja Gorica- za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“.

Glavni državni arhitekta je aktom br. 05-1794/5 od 26.11.2020.godine zatražio i mišljenje od Direktorata za planiranje prostora ovog Ministarstva u dijelu odgovora na pitanje: da li se na urbanističkoj parceli UP 10, podzone A1 u okviru izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, na dijelu gdje su grafičkim priložima plana - postojeće i planirano stanje, ucrtani sportski - teniski tereni i otvoren parking prostor, mogu graditi objekti centralnih djelatnosti sa podzemnim i nadzemnim etažama.

Aktom broj 04-706/71 od 15.02.2021.godine dostavljeno je mišljenje kojim se pozivaju na Posebne uslove gore navedenog planskog dokumenta u kome se navodi da je "planiranja dogradnja Hotela - Verde Complex sa sportskom dvoranom, u cilju proširenja smještajnih kapaciteta, izgradnje nadzemne spratne garaže, lvent sale, poslovne zgrade, organizacija ugostiteljskih sadržaja u dijelu prostora za sport i rekreaciju kao i uređenje sportskih terena. Sportski tereni su otvoreni, a mogu biti i natkriveni montažno-demontažnim konstrukcijama". Takođe, da sportski-teniski tereni i otvoren parking prostor predstavljaju postojeće stanje, te da se na tom prostoru mogu graditi objekti dati planskim dokumentom kao planirano stanje. Planskim dokumentom se definišu organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i način i uslovi realizacije planskih rješenja, te da je obaveza privrednog društva koje izrađuje tehničku dokumentaciju da ispoštuje sve parametre date planskim dokumentom.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je sada dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta urađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: tj. sa indeksom izgrađenosti 1,13 (planom propisan 1,40), indeksom zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,60), spratnosti objekta: P+6 – sedam nadzemnih etaža (planom propisana od jedne do sedam nadzemnih etaža – P+6), koje je projektovano od strane „Čelebić“ D.O.O. Podgorica.

Uvidom u izjavu, izdatu od strane projektanta, konstatovano je da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj.indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, spratnosti odnosno visini objekta i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno Urbanističko - tehničkim uslovima broj: D 08-332/20-549 od 19.06.2020. godine izdatih od strane Glavnog Grada Podgorica - Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine te da su saobraćajni priključci planiranih objekata na lokaciji, koji će se graditi fazno, projektom predviđeni da budu na mjestima postojećih saobraćajnih priključaka, koji već postoje na lokaciji a sve prema planu saobraćaja predviđenom planskim dokumentom 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 376 - prepis, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br 3868/29 i 3868/31 K,O. Donja Gorica, u svojini „Čelebić“ D.O.O. Podgorica u obimu prava 1/1; Uvidom u List nepokretnosti br 6891 - prepis, utvrđeno je da je predmetna

katatarska parcela br 3868/7 K.O. Donja Gorica u svojini "Čelebić City" 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Čelebić City” D.O.O Podgorica i "Čelebić" D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju i rekonstrukciju objekata centralnih djelatnosti – objekti u funkciji sporta i rekreacije i turizma – Resort Hotel, Fazna izgradnja, bruto razvijene građevinske površine 40.473,03 m², projektovanih od strane „Čelebić“ D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele br. UP 10, podzone A1, koju čine katastarske parcele broj 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica – za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", u Podgorici („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 48/20), 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



Žižić Mirko, dipl.inž.arh

OBRADILI

Nataša Pavićević, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. savjetnik I