



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
fax: +382 20 446 215
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-534/2
Podgorica, 16.04.2021.godine

„ BECOM CO „ D.O.O. PODGORICA I „ BAUMONT TIM „
D.O.O. iz BERANA

PODGORICA

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

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Iva Milošević, Spec.Sci.arhitektura

Milošević Iva

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

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

Broj: 01-534/2

Podgorica, 16.04.2021. 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) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „BEKOM CO“ D.O.O. Podgorica i „BAUMONT TIM“ D.O.O. Berane, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatostima, projektovanog na urbanističkim parcelama, U br. 67 i 32, odnosno na katastarskim parcelama. Br. 3569/19, 3569/27, 3569/20 i 3569/26, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 9“, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 09/20), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „BEKOM CO“ D.O.O. Podgorica i „BAUMONT TIM“ D.O.O. Berane, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatostima, bruto građevinske površine objekta BRGP svih etaža = 3.366,90m², projektovanog od strane „A-TIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica, na urbanističkim parcelama U.br. 67 i 32, odnosno na katastarskim parcelama broj 3569/19, 3569/27, 3569/20 i 3569/26, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 9“, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 09/20), sa indeksom izgrađenosti 2.81 i 2.86 (planom propisan 2.81 i 2.86), indeksom zauzetosti 0.47 i 0.48 (planom propisan 0.47 i 0.48), spratnosti objekta: PO+P+5 (planom propisano P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 01-534/1 od 11.03.2021. godine, „BEKOM CO“ D.O.O. Podgorica i „BAUMONT TIM“ D.O.O. iz Berana, podnijeli su Glavnom državnom arhitekti zahtjev za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatostima, projektovanog na urbanističkim parcelama, U.brj 67 i 32, odnosno na katastarskim parcelama broj 3569/19, 3569/27, 3569/20 i 3569/26, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 9“, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj: 09/20).

Imenovani su uz zahtjev dostavili sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/20-332 od 28.04.2020. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj – Glavni grad Podgorica; Ugovor o zajedničkoj gradnji - notarski zapis UZZ br. 222/2021, zaključen između „BAUMONT TIM“ d.o.o. Berane i „DESETKA BERANE“

d.o.o. Berane; Ugovor o zasnivanju stvarnih službenosti – notarski zapis UZZ BR. 1278/2020 zaključen između Neđeljka Radovića iz Podgorice, Stanke Radović iz Podgorice, "BEKOM CO" d.o.o. Podgorica i "DESETKA BERANE" d.o.o. Berane; Izjavu izdatu od strane "Desetka Berane" u kojoj je data salasnost od strane imenovanih, da se kao vlasnici katastarske parcele, br. 3569/20 i 3569/26 iz Listova br nepokretnosti br. 7308 i br. 8270 ne protive davanju saglasnosti od Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na UP 67 i UP 32, Zona "A" u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 9" na katastarskim parcelama br. 3569/19 i 3569/27, 3569/20 i 3569/26 K.O.Podgorica III, Glavni grad Podgorica, odnosno da se saglasnost Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje predmetnog objekta izda na ime investitora "Becom CO" D.O.O.Podgorica i "Baumont Tim" D.O.O.Berane; List nepokretnosti 7353 - prepis broj 101-919-11957/2021 izdat 25.03.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica za kat. parcelu br: 3569/19 KO Podgorica III; List nepokretnosti 7308 - prepis broj 101-919-11958/2021 izdat 25.03.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica za kat. parcelu br: 3569/20 KO Podgorica III; List nepokretnosti 8270 - prepis broj 101-919-14048/2021 izdat 08.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica za kat. parcelu br: 3569/26 KO Podgorica III; List nepokretnosti 8269 - prepis broj 101-919-14049/2021 izdat 08.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica za kat. parcelu br: 3569/27 KO Podgorica III; Izjavu geometra "GEO-TIM" d.o.o. Podgorica od 31.03.2021. godine o identifikaciji urbanističkih i katastarskih parcela i Izjavu projektanta „A-TIM Studio“ d.o.o. Podgorica, u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata;

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 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.

Uvidom u Detaljni urbanistički plan "Zabjelo 9", Glavni grad Podgorica utvrđeni su u poglavlju 5.4.1. Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine: "U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni, plitki (nagiba do 10°) i kosi (nagiba do 26 °). 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. Novi objekti u okviru istog urbanističkog bloka treba da prate spratnu visinu i visinu krovnog vijenca, ritam fasadnih otvora i kolorit postojećih objekata. Nije dozvoljeno ograđivanje urbanističkih parcela stanovanja veće gustine”.

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 - sa indeksom izgrađenosti 2.81 i 2.86 (planom propisan 2.81 i 2.86), indeksom zauzetosti 0.47 i 0.48 (planom propisan 0.47 i 0.48), spratnosti objekta: PO+P+5 (planom propisano P+5), koje je projektovano od strane „A-TIM Studio“ d.o.o. Podgorica.

Uvidom u izjavu, izdatu od strane projektanta, konstatovano je da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 08-332/20-332 od 28.04.2020. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, te da je istim obezbijeđen prilaz objektu preko kolske rampe koja se nalazi na kat. parcelama br: 3569/26, 3569/27, 3569/20, 3569/19 i 3569/8 a sve po Ugovoru o zasnivanju stvarnih službenosti UZZ BR: 1278/2020. Takođe su u smislu člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ispoštovani osnovni urbanistički parametri: odnos prema građevinskoj liniji, indeksima zauzetosti i izgrađenosti, spratnost i visine objekta, bruto razvijene građevinske površine objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 7353 - prepis broj 101-919-11957/2021 izdat 25.03.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br: 3569/19 KO Podgorica III u svojini “BEKOM CO” Podgorica u obimu prava 1/1; List nepokretnosti 7308 - prepis broj 101-919-11958/2021 izdat 25.03.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br: 3569/20 KO Podgorica III u svojini “DESETKA BERANE” d.o.o. Berane u obimu prava 1/1; List nepokretnosti 8270 - prepis broj 101-919-14048/2021 izdat 08.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br: 3569/26 KO Podgorica III u svojini “DESETKA BERANE” d.o.o. Berane u obimu prava 1/1; List nepokretnosti 8269 - prepis broj 101-919-14049/2021 izdat 08.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br: 3569/27 KO Podgorica III u svojini “BEKOM CO” 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.

Uvidom u Izjavu izdatu od strane “Desetka Berane” D.O.O. Berane, utvrđeno je da je data salASNOST od strane imenovanih, da se kao vlasnici katastarske parcele, br. 3569/20 i 3569/26 iz Listova br nepokretnosti br. 7308 i br. 8270 ne protive davanju saglasnosti od strane Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na UP 67 i UP 32, Zona “A” u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo 9” na katastarskim parcelama br. 3569/19 i 3569/27, 3569/20 i 3569/26 K.O.Podgorica III, Glavni grad Podgorica, te da ista glasi na ime investitora “Becom CO” D.O.O.Podgorica i “Baumont Tim” D.O.O.Berane.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti “BEKOM CO” d.o.o. Podgorica i “BAUMONT TIM” D.O.O. Berane, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatostima, bruto građevinske površine svih etaža BRGP = 3.366,90m², projektovanog od strane „A-TIM Studio“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama broj

67 i 32, odnosno na katastarskim parcelama broj 3569/19, 3569/27, 3569/20 i 3569/26, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 9", Glavni grad Podgorica ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 09/20), 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



Mirko Žižić, dipl. Inž.arh.

OBRADILE:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Milošević Iva, Spec.sci.arh.

Milošević Iva