



Broj: 09-332/23-11020/3  
Podgorica, 19.03. 2024. godine

" ENTEXT INVEST " D.O.O.

Ulica Cetinjski put bb  
PODGORICA

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom broj: 09-332/23-11020/1 od 29.12.2023. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica ovog Ministarstva, obratio se „ENTEXT INVEST“ D.O.O. iz Podgorice, obratio se zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje projektovanim od strane "Arhi GRAD" d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom dana 06.03.2024. godine u 12:52:57 + 01'00,b za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na kat. parc. broj 249/2 K.O. Podgorica II, i dijelu kat. parc. 249/3, 249/1, 256/4 i 256/1 sve K.O. Podgorica II koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP 2c-222, blok 2, podblok 2C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Zagorič 3 i 4 zona 2 - Izmjene i dopune“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi br. 19/09), Glavni grad Podgorica.

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. 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), razmotrilo raspoložive spise predmeta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na kat. parc. broj 249/2 K.O. Podgorica II, i dijelu kat. parc. 249/3, 249/1, 256/4 i 256/1 sve K.O. Podgorica II koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP 2c-222, blok 2, podblok 2C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana-a „Zagorič 3 i 4 zona 2 - Izmjene i dopune" („Sl. List Crne Gore", opštinski propisi br. 19/09), Glavni grad Podgorica i utvrdilo sledeće nepravilnosti:

Naime, članom 87 stav 4 tačka 1. al.1 i 2. 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).

Uvidom u dostavljenu Izjavu geodetske organizacije utvrđeno je da urbanističku parcelu broj UP2C-222, čine kat. parcele broj 249/1, 249/2, 249/3, 256/4, 258/17 i 256/7 sve K.O. Podgorica II, ukupne površine 1831m<sup>2</sup>. Potrebno je u tehničkoj dokumentaciji, posebno na Obrascu 1, ispraviti i navesti sve katastarske parcele novog stanja na kojima je planirana izgradnja objekta, sve u skladu sa izjavom ovlaštene geodetske organizacije.

Uvidom u grafički prilog - *Osnova prizemlja* i tabelu na kojoj je prikazana bruto površina prizemlja - 510,30m<sup>2</sup>, zatim Izjavu projektanta u kojoj je navedeno da je površina pod objektom 590,3m<sup>2</sup>, konstatuje se da ista nije usklađena sa projektovanim stanjem jer u ukupnu bruto površinu prizemlja nisu uračunate natkrivene površine sa konstruktivnim elementima (stubovima) između rastera A-F, a u kom dijelu su planirane parking površine. Navedeni prostor je ukupne površine 450,00m<sup>2</sup>, te je s tim u vezi realna ukupna bruto površina objekta prekoračena za cca 450m<sup>2</sup>, dok je površina pod objektom prekoračena za cca 36,42m<sup>2</sup>. Osim toga, planskim dokumentom propisan je indeks zauzetosti 0,5, odnosno 915,5m<sup>2</sup>, dok je idejnim rješenjem planirano prizemlje ukupne površine cca 960m<sup>2</sup>, kao i etaže spratova 1-3 površine 951,42m<sup>2</sup>, što nije u skladu sa parametrom predviđenim planskim dokumentom, a s obzirom da indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može se tumačiti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim, a posebno uskladiti podatke date na grafičkim priložima sa tabelom ostvarenih kapaciteta u Izjavi projektanta.

Potrebno je da dostavite pojedinačno u originalu ili ovjerenom prepisu sledeće dokaze: Izjave projektanta u kojoj se se sadržati konstatacija o ispoštovanosti urbanističkih parametara sa Planom i to : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, građevinska linija i spratnost, odnosno visina objekta, uz dostavljeni tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara uz konstataciju na kojim katastarskim parcelama je ostvaren prilaz objektu kao i Izjavu licencirane geodetske organizacije o identifikaciji lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta uz ostvareni prilaz objektu na kojoj katastarskoj parceli je isti ostvaren. U navedenom dijelu, oko identifikacije lokacije na kojoj je ostvaren prilaz objektu, tražene Izjave moraju biti usaglašene.

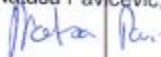
Tražene nepravilnosti, potrebno je otkloniti, kao i navedenu dopunu dostaviti u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**OBRADILA**

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl. pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh.

