



DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj:05-1676/2
Podgorica, 06.09.2021.godine

„EUROZOX „ D.O.O. i MLADEN MILUTINOVIĆ

Spuž bb
DANILOVGRAD

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

V.D GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
- Naslovu;
- a/a.





Broj: 05-1676/2
Podgorica, 06.09.2021. 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 „EUROZOX“ DOO iz Danilovgrada i Milutinović Mladena iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje, projektovanog od strane „A-TIM“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na UP br.8, koju čine kat.parcele broj 2280/9, 2280/12 i dio kat.parcele broj 2155/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova Varoš 2“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE SAGLASNOST „EUROZOX“ D.O.O. iz Danilovgrada i Milutinović Mladena iz Podgorice na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta na UP br.8, Zona „ D „ koju čine kat.parcele broj 2280/9, 2280/12 i dio kat.parcele broj 2155/1 K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova Varoš 2“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 32/18), Glavni grad Podgorica, bruto razvijena građevinska površina BRGP= 3.336 m², indeks zauzetosti 0,57 (planom zadato 0,60), indeks izgrađenosti 2.48 (planom zadato 2.50), spratnost objekta Po+S+P+3 (planom zadato Po+S+P+3) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1676/1 od 02.10.2020.godine Glavnom državnim arhitekti obratili su se „EUROZOX“ DOO iz Danilovgrada i Milutinović Mladen iz Podgorice zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje, projektovanog od strane „A-TIM“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na UP br.8, koju čine kat.parcele broj 2280/9, 2280/12 i dio kat.parcele broj 2155/1 K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova Varoš 2“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 32/18), Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnim arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-128 izdate 10.02.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata; List nepokretnosti 5765 – prepis: broj 101-919-8358/2021 od 02.03.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica; List nepokretnosti 3501 – prepis: broj 101-919-8356/2021 od 02.03.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica; Geodetski elaborat parcelacije po DUP-u izrađen od stran „Geoart“ Doo broj 100/19 od 11.11.2019.godine, Izjavu

projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambenog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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.

Uvidom u Detaljni urbanistički plan „Nova Varoš 2“, Opština Podgorica, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno:

U okviru mješovite namjene planirana MN je izgradnja pretežno poslovnih objekata, kao i objekata u skladu sa potrebama investitora i pretežnom namjenom: Stanovanje i objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opskrbljivanje područja; Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor; Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno; Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti dati su u tabeli; Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti; U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori); Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je u grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija"; Građevinska linija prema susjednim parcelama je minimum 3,0 m; Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m do susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda, a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele; Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, daje se mogućnost projektovanja i ravnih krovova; parcele ne ulazi u indeks zauzetosti; U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale i likovne izraze; Gradnju objekta moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom

dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu; Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom; U okviru MN u zoni D dati su koeficijenti koji važe za veličinu parcele <700m² (0,5/1,5) i >700m² (0,6/2,5).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane „A-TIM“ D.O.O. iz Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,57 (planom zadato 0,60), indeks izgrađenosti 2.48 (planom zadato 2.50), spratnost objekta Po+S+P+3 (planom zadato Po+S+P+3) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup sa javnog puta definisanog kao katastarska parcela 2156/1 (nekategorisani put, Vlasništvo Crna Gora) i preko katastarskih parcela : br.2155/2, 2155/4 i 2155/5 (vlasništvo investitora) koje su predmet eksproprijacije u korist izgradnje planirane saobraćajnice u skladu sa Planskim dokumentom, a što je u skladu sa članom 10.stav 1. tačka 10. Zakona o državnoj imovini („ Službeni list Crne Gore „br. 21/09, 40/11) u kojem je jasno propisano da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi i drugo).

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, da je objekat projektovan unutar građevinskih linija, kao i Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Nova Varoš 2” (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 32/18), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti 5765 – prepis: broj 101-919-37943/2021 od 09.09.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 2280/9, 2280/12 K.O. Podgorica III u svojini Milutinović Mladena iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 3501 – prepis: broj 101-919-37572/2021 od 02.03.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 2155/1 K.O. Podgorica II u svojini Milutinović Mladena iz Podgorice u obimu prava 1/1 čime su imenovani dokazali legitimacu investitora, shodno članu 91.stav 1. i 3. 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, 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..

Uz zahtjev dostavljen je i Ugovor o zajedničkoj gradnji između Mladena Milutinovića iz Podgorice i „EUROZOX“ Društva sa ograničenom odgovornošću za proizvodnju promet i usluge, export- import Danilovgrad, zaveden pod brojem UZZ 736/2020 od 31.07.2021.godine ovjeren kod notara Stojković Anke, a koji je uknjižen u kao teret – zabilježba u koloni „ G „ Listova nepokretnosti 5765-prepis i 3501- prepis, izdati od strane nadležne Uprave za nekretnine.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „EUROZOX“ D.O.O. iz Danilovgrada i Milutinović Mladenu iz Podgorice na idejno arhitektonsko rješenje, projektovanog od strane „A-TIM“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na UP br.8, koju čine kat.parcele broj 2280/9, 2280/12 i dio kat.parcele broj 2155/1 K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova Varoš 2“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 32/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, ostvareni odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđeni kolski prilaz objektu).

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.

Rješenje obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž./arh.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

