



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj:09-332/23-6962/6
Podgorica, 07.12.2023. godine

" HIFA OIL CG " D.O.O.

PODGORICA

Cijevna bb

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



MINISTAR
Janko Odović

Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.

CRNA GORA

VLADA CRNE GORE

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE

Br.09-332/23-6962/6

Podgorica, 07.12.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po zahtjevu „ HIFA OIL CG „ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju u smislu nadogradnje drugog sprata pratećih sadržaja, u okviru postojećeg objekta - benzinske stanice, III faza, (bruto građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli od 3.988,03 m²), koji je izrađen od strane "ARHICON" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 05.12.2023. godine u 11:25:32, + 01'00', na urbanističkoj parceli UP br. 62, na katastarskoj parceli, broj 164/1 K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica ("Službeni list Crne Gore" br. 33/17), na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Daje se saglasnost „ HIFA OIL CG “ D.O.O.Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju u smislu nadogradnje drugog sprata pratećih sadržaja, u okviru postojećeg objekta - benzinske stanice, III faza, (bruto građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli od 3.988,03 m²), koji je izrađen od strane "ARHICON" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 05.12.2023. godine u 11:25:32 + 01'00', na urbanističkoj parceli UP br. 62, na katastarskoj parceli, broj 164/1 K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica ("Službeni list Crne Gore" br. 33/17), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,28 (Planom propisani 0,6), indeks izgrađenosti 0,35 (Planom propisani 1,2), spratnost objekta: P+2 (Planom propisana spratnost: P+2) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-6962/1 od 11.09.2023. godine, „ HIFA OIL CG“ D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, zahtjevom za davanje saglasnosti na i na dopunjeno idejno rješenje

arhitektonskog projekta za rekonstrukciju u smislu nadogradnje drugog sprata pratećih sadržaja, u okviru postojećeg objekta - benzinske stanice, III faza (bruto građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli od 3.988,03 m²), koji je izrađen od strane "ARHICON" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 05.12.2023. godine u 11:25:32 + 01'00', na urbanističkoj parceli UP br. 62, na katastarskoj parceli, broj 164/1 K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica ("Službeni list Crne Gore" br. 33/17), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,28 (Planom propisani 0,6), indeks izgrađenosti 0,35 (Planom propisani 1,2), spratnost objekta: P+2 (Planom propisana spratnost: P+2) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, sledeće dokaze: Idejno rešenje za rekonstrukciju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; urbanističko-tehnički uslove, izdati od strane Direktorata za građevinarstvo Ministarstvom održivog razvoja i turizma, br. 1055-1872/10 od 10.10.2017. godine za izgradnju objekta – stanica za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpna stanica), sa pratećim sadržajima na urbanističkoj parceli UP 62, koja se sastoji od kat. parcela, br. 164/2, 164/3 i delova kat. parcela, br. 166, 167, 162/1, 1588 i 213/1 sve K.O.Cijevna u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.33/17), Glavni grad Podgorica; urbanističko-tehničke uslove, izdati od strane ovog ministarstva, br. 084-332/23-5748/4 od 04.09.2023. godine za rekonstrukciju u smislu nadogradnje drugog sprata postojećeg objekta – br. 1, benzinska stanica na urbanističkoj parceli, UP 62 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica; Rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekta – benzinska stanica sa pratećim sadržajima na dijelu urbanističke parcele UP 62, koju čine katastarske parcele, br. 164/1, 164/2 i delovi katastarskih parcela, br. 164/3, 162/10, 213/3 i 1588/2 sve K.O.Cijevna kao i fazu izgradnje na urbanističkoj parceli UP 62 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Cijevna 2- dio A " U Podgorici, izdato od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPI 1064-175/23 od 14.06.2018. godine; Rješenje kojim se izdaje upotrebna dozvola za složeni inženjerski objekat – benzinska stanica sa pratećim sadržajima na dijelu urbanističke parcele UP 62, koju čine katastarske parcele, br. 164/1, 164/2 i delovi katastarskih parcela, br. 164/3, 162/10, 213/3 i 1588/2 sve K.O.Cijevna kao i fazu izgradnje na urbanističkoj parceli UP 62 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Cijevna 2- dio A " U Podgorici, izdato od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPI 1063-94/3 od 01.03.2019. godine; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju" ARHICON " D.O.O.Podgorica, sa Projektnim zadatkom u kojoj je konstatovano da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 084-332723-5748/4 od 04.09.2023. godine i važećim propisima, da je objekat planiran u granicama urbanističke parcele, UP 62 - kat. parcela, br. 164/1 K.O.Cijevna i u skladu sa Elaboratom parcelacije, te da su na predmetnoj lokaciji izgrađeni sledeći objekti: benzinska stanica : P+1; Autoperionica P, skladišni prostor P+1, ukupne bruto površine 3645,73 m². Napominje se da je za postojeću benzinsku stanicu izdata upotrebna dozvola od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPI 1063-94/3 od 01.03.2019. godine, kao i

građevinska dozvola, izdata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPI 1064-175/23 od 14.06.2018. godine. Prilaz predmetnim sadržajima na urbanističkoj parceli UP 62 je na kat. parceli 164/1 K.O.Cijevna je preko postojeće prilazne gradske saobraćajnice koja se nalazi na kat. parceli br. 1584/1 K.O.Cijevna – po namjeni javni putevi po Listu nepokretnosti 118-prepis koji je u svojini Crne Gore i usaglašen je sa planskim dokumentom; List nepokretnosti 811-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 101-919-21810/2023 od 15.05.2023. godine i br. 101-919-40523/2023 od 26.09.2023. godine za kat. parcele, br. 164/1, 164/4, 166/2 i 167/2 sve K.O.Cijevna i; izjavu licencirane geodetske organizacije „ Geoprojekt Perišić “ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da je objekat, planiran na urbanističkoj parcele UP 62 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.33/17), Glavni grad Podgorica, na kat. parceli, br. 164/1 K.O.Cijevna, prema Listu nepokretnosti 118, a da je prilaz objektu obezbijeđen preko kat. parcele, br. 1584/1 K.O.Cijevna po namjeni javni putevi po Listu nepokretnosti 118-prepis koji je u svojini Crne Gore i Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - Parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu „ "Cijevna 2 - dio A", (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.33/17), Glavni grad Podgorica, Izmjene i dopune za urbanističku parcel UP. 62, koju čine kat. parcele, br. 164/1, 166,167, 162/3, 162/4, 162/1, 1588, 213/1 sve K.O.Cijevna, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.1 i 2, tač. 2-6 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: 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, propisano 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.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica ("Službeni list Crne Gore" br.33/17), utvrđene su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri, i to:

Predmetna urbanistička parcela br. 62 se nalazi u zoni mješovite namjene MN.

U zoni mješovite namjene MN planskim dokumentom propisane su sledeće smjernice:

Opšte smjernice:

U zavisnosti od potreba investitora, a u skladu sa predviđenom namjenom na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti: stambeni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); maksimalni indeks zauzetosti je 0.4; maksimalni indeks izgradjenosti je 1.2; maksimalna spratnost objekata je P+2; maksimalna BRGP za stanovanje je 400 m² sa najviše 3 stambene jedinice.

Postojeći objekti u okviru zahvata plana, a sa planirom mješovitom namjenom, koji nisu prekoračili urbanističke parametre date ovim Planom. Po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova: maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli; maksimalna spratnost objekata data je u tabeli; građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren; građevinska linija dogradnje prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,0 m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda; Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne; Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli; Na jednoj parceli moguće je graditi više od jednog objekta u okviru urbanističkih parametara datih na nivou parcele; Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada ldejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

Izuzetno od opštih uslova za novoplanirane objekte, ovim planskim rješenjem se na urbanističkoj parceli UP62 predviđa sledeće: S obzirom na veličinu i položaj parcele uz magistralni put, a u skladu sa planiranom namjenom, na predmetnoj parceli se planira izgradnja pumpne stanice. Pumpnu stanicu sa pratećim sadržajima planirati u skladu sa posebnim propisima za ovu vrstu objekata i u skladu sa parametrima datim u tabeli.

Urbanistički parametri za UP 62 su dati i tabelarnim prikazom i iznose: Indeks zauzetosti $I_z = 0,60$, indeks izgrađenosti $I_i = 1,20$, spratnost objekta = P+2, namjena lokacije - mješovita namjena.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim naslijeđem. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

U spisima predmeta ima Rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekta – benzinska stanica sa pratećim sadržajima na dijelu urbanističke parcele UP 62, koju čine katastarske parcele, br. 164/1, 164/2 i djelovi katastarskih parcela, br. 164/3, 162/10, 213/3 i 1588/2 sve K.O.Cijevna kao i fazu izgradnje na urbanističkoj parceli UP 62 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Cijevna 2- dio A " U Podgorici, izdato od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPI 1064-175/23 od 14.06.2018. godine, kao i rješenje kojim se izdaje upotrebna dozvola za složeni inženjerski objekat – benzinska stanica sa pratećim sadržajima na dijelu urbanističke parcele UP 62, koju čine katastarske parcele, br. 164/1, 164/2 i djelovi katastarskih parcela, br. 164/3, 162/10, 213/3 i 1588/2 sve K.O.Cijevna kao i fazu izgradnje na urbanističkoj parceli UP 62 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Cijevna 2- dio A " U Podgorici, izdato od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPI 1063-94/3 od 01.03.2019. godine.

Takođe se nalazi i Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ARHICON " D.O.O.Podgorica, sa Projektnim zadatkom u kojoj je konstatovano da je tehnička dokumentacija, izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 084-br. 084-332/23-5748/4 od 04.09.2023. godine i važećim propisima, da je objekat planiran u granicama urbanističke parcele, UP 62 - kat. parcela, br. 164/1 K.O.Cijevna i u skladu sa Elaboratom parcelacije, te da su na predmetnoj lokaciji izgrađeni sledeći objekti: benzinska stanica : P+1; Autoperionica P, skladišni prostor P+1, ukupne bruto površine 3645,73 m². Napominje se da je za postojeću benzinsku stanicu izdata upotrebna dozvola od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPI 1063-94/3 od 01.03.2019. godine, kao i građevinska dozvola, izdata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPI 1064-175/23 od 14.06.2018. godine; bruto građevinska površina II sprata benzinske stanice iznosi 342,30 m², a ukupna bruto građevinska površina postojećih objekata i objekta predviđenog za nadogradnju iznosi 3. 9888,03 m².Prilaz predmetnim sadržajima na urbanističkoj parceli UP 62 je na kat. parceli 164/1 K.O.Cijevna je preko postojeće prilazne gradske saobraćajnice koja se nalazi na kat.

parcели br. 1584/1 K.O.Cijevna – po namjeni javni putevi po Listu nepokretnosti 118-prepis koji je u svojini Crne Gore i usaglašen je sa planskim dokumentom

U spisima se nalazi i Izjava licencirane geodetske organizacije „ Geoprojekt Perišić “ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da je objekat, benzinska stanica, planiran na dijelu urbanističke parcele UP 62 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Cijevna 2 - dio A”, (“ Službeni list Crne Gore” opštinski propisi, br.33/17), Glavni grad Podgorica, na kat. parceli, br. 164/1 K.O.Cijevna, prema Listu nepokretnosti 118, a da je prilaz objektu obezbijeđen preko kat. parcele, br. 1584/1 K.O.Cijevna po namjeni javni putevi po Listu nepokretnosti 118-prepis koji je u svojini Crne Gore i Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - Parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu „Cijevna 2 - dio A”, (“ Službeni list Crne Gore” opštinski propisi, br.33/17), Glavni grad Podgorica, Izmjene i dopune za urbanističku parcel UP. 62, koju čine kat. parcele, br. 164/1, 166,167, 162/3, 162/4, 162/1, 1588, 213/1 sve K.O.Cijevna, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

U Listu nepokretnosti 811-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 101-919-40523/2023 od 26.09.2023. godine, za kat. parcelu br. 164/1 K.O.Cijevna I utvrđeno je pravo svojine “ HIFA OIL “ D.O.O.Podgorica na navedenoj katastarskoj parceli kao i na posebnim djelovima objekta, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 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 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, odluku 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, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „ HIFA OIL CG” D.O.O.Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju u smislu nadogradnje drugog sprata pratećih sadržaja, u okviru postojećeg objekta - benzinske stanice III faza, (bruto građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli od 3.988,03 m²), koji je izrađen od strane “ARHICON” D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 05.12.2023. godine u 11:25:32 + 01:00', na urbanističkoj parceli UP br. 62, na katastarskoj parceli, broj 164/1 K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Cijevna 2 - dio A”, Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore” br. 33/17), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,28 (Planom propisani 0,6), indeks izgrađenosti 0,35 (Planom propisani 1,2), spratnost objekta: P+2 (Planom propisana spratnost: P+2) iostvarenim odnosom 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

MINISTAR
Janko Odović

