



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10215/2
Podgorica, 05.04.2024. godine

„ FIDIJA -INVEST „ D.O.O.

Ul.Vaka Đurovića bb
PODGORICA

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

Obradila,

Načelnica Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Pero. Nataša

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINISA, dipl.inž.artf.

Sinisa Minić



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10215/2
Podgorica, 05.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1 al.1. i 2., člana 88 stav 2, a u vezi člana 237 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) rješavajući po zahtjevu "FIDIJA - INVEST" D.O.O.Podgorica, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“, D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren dana, 13.12.2023. godine u 11:51:38 + 01'00', BRGP nadzemnih - korisnih etaža 14.582,76 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP 24, Zona 3, Blok 3a na katastarskim parcelama, br. 230/1, 236/1, 237/1, 237/2, 237/3 sve K.O.Podgorica II u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – Zona 2 („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " FIDIJA - INVEST " D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“, D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren dana, 13.12.2023. godine u 11:51:38 + 01'00', BRGP nadzemnih - korisnih etaža 14.582,76 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP 24, Zona 3, Blok 3a na katastarskim parcelama, br. 230/1, 236/1, 237/1, 237/2, 237/3 sve K.O.Podgorica II u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – Zona 2 („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.19/09), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,67 (Planom propisan : 2,75), spratnosti objekta - 2Po+P+4+Ps (Planom propisano : 5,5 etaža - P+4+Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Obrazloženje

Aktom,br.09-332/23-10215/1 od 13.12.2023.godine, " FIDIJA - INVEST " D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“, D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren dana, 13.12.2023. godine u 11:51:38 + 01'00', BRGP nadzemnih - korisnih etaža 14.582,76 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP 24, Zona 3, Blok 3a na katastarskim parcelama, br. 230/1, 236/1, 237/1, 237/2, 237/3 sve K.O.Podgorica II u zahvatu Izmjena i dopuna

Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – Zona 2 („Službeni list Crne Gore „, opštinski propisi, br. 19/09), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,67 (Planom propisan : 2,75), spratnost objekta - 2Po+P+4+Ps (Planom propisano : 5,5 etaža - P+4+Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju * ING - INVEST, D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren dana, 13.12.2023. godine u 11:51:38 + 01'00', BRGP nadzemnih - korisnih etaža 14.582,76 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP 24, Zona 3, Blok 3a na katastarskim parcelama, br. 230/1, 236/1, 237/1, 237/2, 235/2 sve K.O.Podgorica II sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu izdatu od strane licencirane geodetske organizacije "Geomax " D.O.O. Podgorica u kojem je utvrđena identifikacija dijela urbanističke parcele UP 24 na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta i gdje je konstatovano da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 24 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Zagorič 3 i 4, Zona 2 " Glavni grad Podgorica, kojeg čine katastarske parcele, br. 230/1 236/1 237/1, 237/2, 237/3 sve K.O.Podgorica II po ovjerenom elaboratu djelimične parcelacije Detaljnog urbanističkog plana br. 14518/23). Katastarska parcela br. 230/1 K.O.Podgorica II je u svojini Blagojević Joka u obimu prava 1/2 i Blagojević Ratka u obimu prava 1/2. Katastarska parcela br. 236/1 K.O.Podgorica II je u svojini Blagojević Joka u obimu prava 25/460, Bajčeta Nevenke u obimu prava 411/460 i Blagojević Ratka u obimu prava 24/460.Katastarska parcela br. 237/1 K.O.Podgorica II je u svojini Fetahović Čazima u obimu prava 1/1. Katastarska parcela, br. 237/3 K.O.Podgorica II je u svojini Blagojević Joka u obimu prava 1/2 i Blagojević Ratka u obimu prava 1/2. Saobraćajni priključak podzemne etaže u južnom dijelu parcele je omogućen preko saobraćajnice planirane po Detaljnom urbanističkom planu- Ulica Nova – kat. parcele, br. 230/1 i 227/1 K.O. Podgorica II, koja se dalje nastavlja do postojeće saobraćajnice Stara 3 – kat. parcela br. 220/1 a koja se priključuje na glavnu saobraćajnicu Nikola Tesla; List nepokretnosti 1485- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica, br. 101-919-32994/2023 od 03.08.2023. godine u kojem je utvrđena susvojina fizičkih lica: Blagojević Joka i Blagojević Ratka na kat. parceli 230/1 K. O. Podgorica II sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta sa notarskom oznakom UZZ 302/2023 od 24.02.2023. godine; List nepokretnosti 2477- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica, br. 101-919-32999/2023 od 03.08.2023. godine u kojem je utvrđeno korišćenje Bajčeta Nevenke na kat. parceli 237/1 K.O. Podgorica II sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta sa notarskom oznakom UZZ 295/2023 od 23.02.2023. godine; List nepokretnosti 2478- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica, br. 101-919-32997/2023 od 03.08.2023. godine u kojem je utvrđeno sukorišćenje sledećih fizičkih lica: Blagojević Joka, Blagojević Ratka i BBajčeta Nevenke na kat. parceli, br. 236 K.O. Podgorica II sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta sa notarskom oznakom UZZ 302/2023 od 24.02.2023. godine; List nepokretnosti 4105- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica, br. 101-919-33001/2023 od 03.08.2023. godine u kojem je utvrđena svojima Fetahović Čazima na kat. parcelama 224/3, 228/2 i 237/2 sve K.O.Podgorica II; Elaborat geodetskih radova – Djelimična parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za kat. parcele, br. 230/1, 235, 238/1, 237/3, 237/2, 236, 238/5 i 238/6 sve K.O.Podgorica II, urađen od strane * Geomax * D.O.O.Podgorica, br. 087/23 od 17.11.2023. godine, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu;

Elaborat geodetskih radova – Djelimična parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za kat. parcelu br. 230/1 K.O.Podgorica II, urađen od strane "Geomax" D.O.O.Podgorica, br. 068/23 od 04.10.2023. godine, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu i idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih 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 ovlaštenja 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, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“, D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren dana, 13.12.2023. godine u 11:51:38 + 01'00', BRGP nadzemnih - korisnih etaža 14.582,76 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP 24, Zona 3, Blok 3a na katastarskim parcelama, br. 230/1, 236/1, 237/1, 237/2, 237/3 sve K.O.Podgorica II u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – Zona 2 („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br.19/09), Glavni grad Podgorica, da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,67 (Planom propisan : 2,75), spratnosti objekta - 2Po+P+4+Ps (Planom propisano : 5,5 etaža - P+4+Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan „ZAGORIČ 3 i 4 – zona 2, („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 19/09), utvrđene su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri, i to:

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata Kolektivnog stanovanja sa djelatnostima:

Planirani objekti kolektivnog stanovanja su tipa blokovske izgradnje. Parcele u okviru blokova su orijentacione BRGP 2000m², a ukoliko postoji interes investitora za većim površinama moguće je udvajanje, tj. ukрупnjavanje parcela, pri čemu bi se realizacija objekata mogla obavljati fazno uz prethodnu izradu idejnog projekta za cijelu gradjevinsku strukturu.

Urbanistički parametri: namjena, indeks zauzetosti zemljišta, indeks izgrađenosti zemljišta: namjena je kolektivno stanovanje sa djelatnostima, indeks zauzetosti $I_z = 0,50$, indeks izgrađenosti $I_i = 2,75$.

Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u aneksu Plana Analitički podaci, i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Spratnost objekata je maks P+4+Ps i predstavlja obavezu za objekte organizovane u nizu – tzv lamele. Gradjevinska linija predstavlja liniju na kojoj se mora graditi objekat. U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica. Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina.

organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.

- Zauzetost od 50% koja je predviđena za nivo prizemlja podrazumjeva da prizemne etaže koje su namijenjene komercijalnim djelatnostima mogu imati veći gabarit u odnosu na ostale etaže.

Pravila za izgradnju objekata:

Na parcelama namijenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili višekompleks objekata. Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu.

Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno, po objektima ili celinama, do maksimalnih parametara. Za pojedine urbanističke parcele definisana je obavezujuća gradjevinska linija ka saobraćajnici, na koju se mora postaviti ulična fasada objekta. Planom su definisane neobavezujuće gradjevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit budućih objekata. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.8-1.0m i može se predvideti na maks. 50% fasade. Kota prizemlja objekta može biti od 0 do 1,20m od kote terena.

Ukoliko su u prizemlju predviđene djelatnosti koje zahtijevaju direktan kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo...), kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred. Nagib krovnih ravni iznosi max 28°. Posljednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučen sprat. Mansarda i potkrovlje svojom površinom ne smeju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima. Maksimalna visina nadzitka potkrovljne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1.5m, odnosno 2.2m od kote poda potkrovlja do tačke preloma kosine mansardnog krova. Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovljnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica). Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže.

Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. Slobodne površine parcele treba poplocati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namenjene javnom korišćenju.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu garaža u sklopu objekta.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " ING - INVEST,, D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren dana, 13.12.2023. godine u 11:51:38 + 01'00', BRGP nadzemnih - korisnih etaža 14.582,76 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP 24, Zona 3, Blok 3a na katastarskim parcelama, br. 230/1, 236/1, 237/1, 237/2, 237/3 sve K.O.Podgorica II u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23 – 1943/5 od 06.04.2023. godine i u skladu sa dopunama urbanističko-tehničkih uslova br. 08-332/23-1943/7 od 04.05.2023. godine, izdatih od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara.Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak podzemne etaže u južnom dijelu parcele, preko saobraćajnice planirane Detaljnim urbanističkim planom, ulica Nova 2 – kat. parcela 230/1 i 227/1 K.O.Podgorica II koja se dalje nastavlja do postojeće saobraćajnice Stara 3 – kat. parcela 220/1 K.O.Podgorica II a koja se priključuje na glavnu saobraćajnicu Nikole Tesla u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima.

Takođe je data i Izjava od strane licencirane geodetske organizacije " Geomax " D.O.O. Podgorica u kojem je utvrđena identifikacija dijela urbanističke parcele UP 24 na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta i gdje je konstatovano da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 24 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Zagorič 3 i 4, Zona 2 " Glavni grad Podgorica, kojeg čine katastarske parcele, br. 230/1 236/1 237/1, 237/2, 237/3 sve K.O.Podgorica II po ovjerenom elaboratu djelimične parcelacije Detaljnog urbanističkog plana br. 14518/23). Katastarska parcela br. 230/1 K.O.Podgorica II je u svojini Blagojević Joka u obimu prava 1/2 i Blagojević Ratka u obimu prava 1/2. Katastarska parcela br. 236/1 K.O.Podgorica II je u svojini Blagojević Joka u obimu prava 25/460, Bajčeta Nevenke u obimu prava 411/460 i Blagojević Ratka u obimu prava 24/460.Katastarska parcela br. 237/1 K.O.Podgorica II je u svojini Fetahović Čazima u obimu prava 1/1. Katastarska parcela, br. 237/3 K.O.Podgorica II je u svojini Blagojević Joka u obimu prava 1/2 i Blagojević Ratka u obimu prava 1/2. Saobraćajni priključak podzemne etaže u južnom dijelu parcele je omogućen preko saobraćajnice planirane po Detaljnom urbanističkom planu- Ulica Nova – kat. parcele, br. 230/1 i 227/1 K.O. Podgorica 2, koja se dalje nastavlja do postojeće saobraćajnice Stara 3 – kat. parcela br. 220/1 a koja se priključuje na glavnu saobraćajnicu Nikola Tesla.

Uvidom u Listove nepokretnosti 1485- prepis, br. 5855 – prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđena je susvojina fizičkih lica: Blagojević Joka i Blagojević Ratka na kat. parcelama br. 230/1 i 237/3 sve K.O.Podgorica II sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta sa notarskom oznakom UZZ 605/2023 od 06.04.2023. godine i 302/2023 od 24.02.2023. godine, zaključenim između Joka Blagojević, Ratka Blagojević i " FIDIJA - INVEST " D.O.O.Podgorica gdje je data saglasnost da se navedeni objekat ima izgraditi u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima i odobrenoj projektnoj dokumentaciji, dozvoli za gradnji ili odobrenju zagrađenje i prijavom za građenje koju će nadležni organi izdati na ime suinvestitora. Uvidom u List nepokretnosti 2477- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo korišćenja Bajčeta Nevenke na kat. parceli 237/1 K.O. Podgorica II sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta sa notarskom oznakom UZZ 295/2023 od 23.02.2023 godine, zaključen između Nevenke Bajčeta i " Fidija - Invest " D.O.O.Podgorica gdje je data saglasnost da se navedeni objekat ima izgraditi u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima i odobrenoj projektnoj dokumentaciji, dozvoli za gradnji ili odobrenju zagrađenje i prijavom za građenje koju će nadležni organi izdati na ime

suinvestitora. Uvidom u List nepokretnosti 2478- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica utvrđeno je sukorišćenje sledećih fizičkih lica: Blagojević Joka, Blagojević Ratka i Bajčeta Nevenke na kat. parceli, br. 236 K.O. Podgorica II sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta sa notarskom oznakom UZZ 302/2023 od 24.02.2023. godine. Uvidom u List nepokretnosti 4105- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđena svojima Fetahović Čazima na kat. parceli br. 237/2 sve K.O. Podgorica II, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta sa notarskom oznakom UZZ 446/2023 od 16.03.2023. godine, zaključen između Fetahović Čazima i " Fidija - Invest " D.O.O.Podgorica gdje je data saglasnost da sva buduća dokumentacija vezana za izgradnju ovog objekta iz ovog Ugovora, a naročito uključujući dozvolu za gradnju, odnosno odobrenje za građenje i prijava građenja glasi na ime suinvestitora II " Fidija - Invest " D.O.O.Podgorica.

Saglasno izloženom, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i3 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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti " FIDIJA - INVEST " D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST„ D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren dana, 13.12.2023. godine u 11:51:38 + 01'00', BRGP nadzemnih - korisnih etaža 14.582,76 m2, na dijelu urbanističke parcele br. UP 24, Zona 3, Blok 3a na katastarskim parcelama, br. 230/1, 236/1, 237/1, 237/2, 237/3 sve K.O.Podgorica II u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Zagorič 3 i 4 – Zona 2 („Službeni list Crne Gore „, opštinski propisi, br.19/09), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,67 (Planom propisan : 2,75), spratnosti objekta - 2Po+P+4+Ps (Planom propisano : 5,5 etaža - P+4+Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i 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.

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINISA, dipl.inž.arh



Sinisa Minic