



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-665/4
Podgorica, 28.03.2022.godine

„MONTING GRADNJA" D.O.O.

PODGORICA
Ilije Plamenca bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
-naslovu



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-665/4
Podgorica, 28.03.2022.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 i 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 „Monting gradnja“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, na urbanističkim parcelama UP H 2.55(koju čini kat.parc. 5023/1 KO Podgorica III), UPH 2.56 (koju čini kat.parc. 5023/7 KO Podgorica III), UPH 2.57 (koju čini kat.parc.5023/8 KO Podgorica III), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ (Sl.List CG - opštinski propisi broj 032/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Monting gradnji“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, na urbanističkim parcelama UP H 2.55(koju čini kat.parc. 5023/1 KO Podgorica III), UPH 2.56 (koju čini kat.parc. 5023/7 KO Podgorica III), UPH 2.57 (koju čini kat.parc.5023/8 KO Podgorica III), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ (Sl.List CG - opštinski propisi broj 032/18), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine BRGP = 6 446.43 m² (planom dozvoljeno 7 849.70 m²), sa indeksom zauzetosti 0,50 (planom dozvoljeno 0,7), indeksom izgrađenosti 1,93 (planom dozvoljeno 2,00), spratnošću objekta P+3(planom dozvoljeno P+3) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-665/1 od 04.02.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „Monting gradnja“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno-stambenih objekata na urbanističkim parcelama H 2.55, H 2.56 i H 2.57 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ (Sl.List CG - opštinski propisi broj 032/18) bruto razvijene građevinske površine BRGP = 6 446.43 m² (planom dozvoljeno 7 849.70 m²), sa indeksom zauzetosti 0,50 (planom dozvoljeno 0,7), indeksom izgrađenosti 1,93 (planom dozvoljeno 2,00), spratnošću objekta P+3 (planom dozvoljeno P+3) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-1671/2 od 20.12.2021.godine, 08-332/21-1671/1 od 20.12.2021.godine i 08-332/21-1671 od 17.12.2021.godine izdati od strane Sekretarijata planiranja prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica, Listove nepokretnosti br.8342 KO Podgorica III – prepis od 17.12.2021.godine za kat. parcelu 5023 KO Podgorica III, L.n.8359 KO Podgorica III od 17.12.2021., L.n.8343 od 17.12.2021. KO Podgorica III, Ugovor o zajedničkoj gradnji objekata UZZ 1513/2021 od 31.12.2021.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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, 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 planski dokument Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ (Sl.List CG - opštinski propisi broj 032/18), Glavni grad Podgorica, za predmetne parcele određena je namjena površina - MN (mješovite namjene). Površine za mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Za mješovitu namjenu u okviru zone H dati su uslovi da u okviru Blokova 1,2 i 3 je moguće organizovati objekte poslovno - stambenog karaktera s tim što se s obzirom na lokalitet i okruženje prioritet daje poslovanju i to na parcelama koji se naslanjaju direktno na Bulevar Vojisavljevića dok na parcelama u zaleđu može dominirati stanovanje. Moguće je graditi objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja. Objekti se mogu postavljati kao slobodnostojeći ili formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda s tim što moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu. Objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije. Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (tehničke prostorije, kotlarnica isl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. Potreban broj parking mesta, a prema normativima datim u posebnom poglavlju ovog plana, obezbediti na parkinzima ili u garažama koje se moraju organizovati u okviru objekata u podrumskim ili suterenskim etažama. Oblikovno objekte ukomponovati u ambijent uz primenu savremenih materijala i savremenog arhitektonskog izraza. Krovovi

mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu smernica za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata na urbanističkim parcelama UP H 2.55(koju čini kat.parc. 5023/1 KO Podgorica III), UPH 2.56 (koju čini kat.parc. 5023/7 KO Podgorica III), UPH 2.57 (koju čini kat.parc.5023/8 KO Podgorica III), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8" (Sl.List CG - opštinski propisi broj 032/18), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane "Ing invest" DOO iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima bruto razvijenom građevinskom površinom BRGP = 6 446.43 m² (planom dozvoljeno 7 849.70 m²), sa indeksom zauzetosti 0,50 (planom dozvoljeno 0,7), indeksom izgrađenosti 1,93 (planom dozvoljeno 2,00), spratnošću objekta P+3(planom dozvoljeno P+3) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijeđenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama. Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava 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 „Zabjelo 8" (Sl.List CG - opštinski propisi broj 032/18), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u Listove nepokretnosti br. 8342 KO Podgorica III – prepis od 17.12.2021.godine utvrđeno je da je katastarska parcela 5023/1 KO Podgorica III u vlasništvu Đačić Ane i Đačić Marije u obimu prava 1/2, uvidom u L.n.8343 KO Podgorica III od 17.12.2021.godine utvrđeno je da je katastarska parcela br. 5023/8 u vlasništvu Bošnjak Snežane u obimu prava 1/1 i uvidom u L.n.8359 od 17.12.2021. KO Podgorica III utvrđeno je da je katastarska parcela 5023/7 u vlasništvu Perić Vesne u obimu prava 1/1.

U prilogu je dostavljen i Ugovor o zajedničkoj gradnji objekata, ovjeren kod notara Stojković Anke UZZ br.1513/2021 od 31.12.2021.godine, između „Monting gradnja“ Doo Podgorica, Đačić Ane, Đačić Marije, Perić Vesne i Bošnjak Snežane koji je unesen u katastru nepokretnosti kao zabilježba tereta – List nepokretnosti br.8342, br.8343 i br.8359 sve KO Podgorica III, u kome Đačić Ana, Đačić Marija, Perić Vesna i Bošnjak Snežana daju saglasnost da sva investiciona-tehnička dokumentacija, sve saglasnosti za izgradnju objekata i prijave građenja glasi na „Monting gradnja “ Doo Podgorica

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Monting gradnja“ DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane "Ing invest" DOO iz Podgorice, za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkim parcelama na urbanističkim parcelama UPH2.55, UPH2.56, UPH2.57, zona H u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

ŽIŽIĆ MIRKO

