



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:01-332/23-11076/3 i 01-332/23-11075/3
Podgorica, 17.05.2024. godine

„ KIPS GRADNJA“ D.O.O.

PODGORICA

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

-Naslovu;

- a/a.



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: 01-332/23-11076/3 i 01-332/23-11075/3
Podgorica, 17.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač. 1. al. 1. i 2., člana 88. stav 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), čl. 10 i 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „KIPS GRADNJA” D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etaža 6.152,80 m², urađenog od strane privrednog društva „A-TIM STUDIO” D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 04.04.2024. u 13:23:10, +02'00', UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 28, UP 29, UP 30, UP 84, UP 85, UP 86, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex”, Opština Podgorica, na kat. parcelama, broj: 3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20, 3624/10, 3624/8, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17, 3624/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica donosi

RJEŠENJE

DAJE se saglasnost „KIPS GRADNJA” D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etaža 6.152,80 m², urađenog od strane privrednog društva „A-TIM STUDIO” D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 04.04.2024. u 13:23:10, +02'00', UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 28, UP 29, UP 30, UP 84, UP 85, UP 86, zona A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex”, Opština Podgorica, na kat. parcelama, br: 3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20, 3624/10, 3624/8, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17, 3624/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore”, opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,19 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: P+2 (Planom propisana spratnost objekta: P+2), ostvaren odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Obrazloženje

Aktima, br.01-322/23-11075/1 od 21.12.2023.godine, br.01-322/23-11076/1 od 27.12.2023.godine, „KIPS GRADNJA” D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevima za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata

višeporodičnog stanovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 6.152,80 m², urađenog od strane privrednog društva „A-TIM STUDIO“ D.O.O.Podgorica, elektronski ovjeren, dana 04.04.2024. u 13:23:10, +02'00', UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 28, UP 29, UP 30, UP 84, UP 85, UP 86, zona A, DUP „Titex“, kat. parcele broj: 3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20, 3624/10, 3624/8, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17, 3624/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40), indeks izgrađenosti 1,19 (Planom propisana 1,20), spratnost objekta: P+2 (Planom propisana spratnost objekta: P+2), ostvarenom odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeću dokumentaciju: Izjavu odgovornog inženjera geodezije u kojoj je utvrđena da se urbanistička parcela UP 24, sastoji od kat. parcele, br. 3625/4, UP 25 se sastoji od kat. parcele, 3625/3, UP 26 se sastoji od kat. parcele br. 3625/2, UP 27 se sastoji od kat. parcele br. 3624/2 i 3624/16, UP 28 se sastoji od kat. parcele 3624/5 i 3624/18, UP 29 se sastoji od kat. parcela, br. 3624/6 i 3624/9, UP 30 se sastoji od kat. parcela br. 3624/20 i 3624/10; UP 84 sastoji od kat. parcela, br. 3624/8 i 3624/7 sve K.O.Podgorica III, UP 85 Urbanistička parcela UP 85, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 3624/19 i 3624/4 i UP 86, koja se sastoji od katastarskih parcela 3624/17 i 3624/3 sve K.O.Podgorica III. Kolski prilaz obezbijeđen sa jugoistočne strane lokacije i Izmijenjeno 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 na osnovu raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sijedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.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 privremenit 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etaža 6.152,80 m², urađenog od strane privrednog društva „A-TIM STUDIO“ D.O.O.Podgorica, elektronski ovjeren, dana 04.04.2024. u 13:23:10, +02'00',

UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 28, UP 29, UP 30, UP 84, UP 85, UP 86, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, D.O.O.Podgorica, koje obuhvata kat. parcele broj: 3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20, 3624/10, 3624/8, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17, 3624/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18) izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40), indeks izgrađenosti 1,19 (Planom propisana 1,20), spratnost objekta: P+2 (Planom propisana spratnost objekta: P+2), ostvarenom odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključku lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planskim dokument - Detaljni urbanistički plan „TITEX“, Glavni grad Podgorica, utvrđeno je da su propisane smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

Uslovi za objekte na površinama za stanovanje srednjih gustina: Planirani objekti:

U okviru ove namjene planirana je izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima. Minimalna urbanistička parcela za namjenu površine za stanovanje srednje gustine je 500m² i tada važe parametri 0,4/1,20. Kota prizemlja dozvoljena je do 1,00 m od kote terena. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu. Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava. Najveća visina za stambene etaže je do 3,5 m, za garaže i tehničke prostorije je 3 m, a za poslovne etaže je 4,5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija“. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu; 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), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom. Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama; U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja

Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4. Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,2.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 6.152,80 m², urađenog od strane privrednog društva „A-TIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 04.04.2024. u 13:23:10, +02'00', UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 28, UP 29, UP 30, UP 84, UP 85, UP 86, zona A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Opština Podgorica, na kat. parcelama, br: 3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20, 3624/10, 3624/8, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17, 3624/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), izrađeno u

smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,19 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: P+2 (Planom propisana spratnost objekta: P+2), ostvaren odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Takođe je dostavljena i Izjava odgovornog inženjera geodezije u kojoj je utvrđena da se urbanistička parcela UP 24, sastoji od kat. parcele, br. 3625/4, UP 25 se sastoji od kat. parcele, 3625/3, UP 26 se sastoji od kat. parcele br. 3625/2, UP 27 se sastoji od kat. parcele br. 3624/2 i 3624/16, UP 28 se sastoji od kat. parcele 3624/5 i 3624/18, UP 29 se sastoji od kat. parcela, br. 3624/6 i 3624/9, UP 30 se sastoji od kat. parcela br. 3624/20 i 3624/10; UP 84 sastoji od kat. parcela, br. 3624/8 i 3624/7 sve K.O.Podgorica III, UP 85 Urbanistička parcela UP 85, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 3624/19 i 3624/4 i UP 86, koja se sastoji od katastarskih parcela 3624/17 i 3624/3 sve K.O.Podgorica III. Kolski prilaz obezbijeđen sa jugoistočne strane lokacije

Uvidom u List nepokretnosti 8418 -prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Andrić Ane, Andrić Saše i Andrić Slobodana na kat. parcelama br. 3625/2, 3625/3 i 3625/4 sve K.O.Podgorica III sa unijetom Zabilježbom u Podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti 8418- prepis, notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ 30/23 od 20.01.2023. godine, zaključen između " KIPS GRADNJA " D.O.O.Podgorica kao investitora I i Andrić Ane kao investitora I, Andrić Saše kao investitora II i Andrić Slobodana kao investitora III. Uvidom u List nepokretnosti 6803 -prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Andrić Nevenke na kat.parcelama, br. 3624/2 i 3624/16 K.O.Podgorica III sa unijetom Zabilježbom u Podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti 6803- prepis, notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ 30/23 od 20.01.2023. godine, zaključen između " KIPS GRADNJA " D.O.O.Podgorica kao investitora I i Andrić Nevenke kao investitora IV. Uvidom u List nepokretnosti 6802 -prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Andrić Milorada na kat.parcelama, br. 3624/5 i 3624/6 K.O.Podgorica III sa unijetom Zabilježbom u Podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti 6802- prepis, notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ 30/23 od 20.01.2023. godine, zaključen između " KIPS GRADNJA " D.O.O.Podgorica kao investitora I i Andrić Milorada kao investitora VII. Uvidom u List nepokretnosti 6801 -prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Andrić Živka na kat.parcelama, br. 3624/4, 3624/7, 3624/8,3624/17, 3624/18, 3624/19, 3624/20 sve K.O.Podgorica III sa unijetom Zabilježbom u Podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti 6801- prepis, notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ 30/23 od 20.01.2023. godine, zaključen između " KIPS GRADNJA " D.O.O.Podgorica kao investitora I i Andrić Živka kao investitora VI. Uvidom u List nepokretnosti 8226 -prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Đerić Jelene na kat. parceli br. 3624/10 K.O.Podgorica III sa unijetom Zabilježbom u Podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti 8226- prepis, notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ 30/23 od 20.01.2023. godine, zaključen između " KIPS GRADNJA " D.O.O.Podgorica kao investitora I i Đerić Jelene kao investitora V. Saglasno utvrđenom činjeničnom stranju stekli su se uslovi, za legitimaciju investitora kao stranke u postupku, 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, a u vezi člana 10. Zakona o upravnom postupku, za davanje saglasnosti investitoru "KIPS GRADNJA" D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 6.152,80 m², urađenog od strane privrednog društva „A-TIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 04.04.2024. u 13:23:10, +02'00', UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 28, UP 29, UP 30, UP 84, UP 85, UP 86, zona A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titek“, Opština Podgorica, na kat. parcelama, br: 3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20, 3624/10, 3624/8, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17, 3624/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,19 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: P+2 (Planom propisana spratnost objekta: P+2), ostvaren 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:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



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

