



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: 09-332/23-11020/8
Podgorica, 13.05.2024. godine

„ ENTEX INVEST „ D.O.O.

Adresa: Ulica Cetinjski put bb
PODGORICA

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

Obradila,
Načelnica Direkcije
Pavičević Nataša, dipl. pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl. inž. arh.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 09-332/23-11020/8
Podgorica, 13.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1, 4 i 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) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "ENTEXT INVEST" D.O.O iz Podgorice za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, spratnosti Po+P+4+Ps, BRGP etaža iznad zemlje 5.034,51m² i ukupne BGP sa podrumom 6.396,90m² urađenog od strane privrednog društva "ARHI GRAD" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 12.04.2024.godine u 20:23:18 +02'00', na urbanističkoj parceli UP 2C-222, blok 2C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune koju čini katastarska parcela br.249/2 i dijelovi kat.parcela 249/3, 249/1, 256/4, i 256/1 sve K.O. Podgorica II, Glavni grad Podgorica, („ Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 19/09), donosi

RJEŠENJE

DAJE se saglasnost "ENTEXT INVEST" D.O.O. iz Podgorica na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, BRGP etaža iznad zemlje 5.034,51m² i ukupne BGP sa podrumom 6.396,90m² urađenog od strane privrednog društva "ARHI GRAD" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 12.04.2024.godine u 20:23:18 +02'00', na urbanističkoj parceli UP 2C-222, blok 2C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune koju čini katastarska parcela br.249/2 i dijelovi kat.parcela 249/3, 249/1, 256/4, i 256/1 sve K.O. Podgorica II, Glavni grad Podgorica, („ Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 19/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisan 2,75), spratnosti objekata :Po+P+4+Ps (Planom propisana spratnost objekta: P+4+Ps sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-11020/1 od 29.12.2023.godine i dopunama od 06.03.2024.godine od 16.04.2024.godine "ENTEXT INVEST" D.O.O. iz Podgorice obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, BRGP etaža iznad zemlje 5.034,51m² i ukupne BGP sa podrumom 6.396,90m² urađenog od strane privrednog društva "ARHI GRAD" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 12.04.2024. godine u 20:23:18 +02'00', na urbanističkoj parceli UP 2C-222, blok 2C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune koju čini

katastarska parcela br.249/2 i dijelovi kat.parcela 249/3, 249/1, 256/4, i 256/1 sve K.O. Podgorica II, Glavni grad Podgorica, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 19/09).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture sledeće dokaze: Urbanističko- tehničke uslove, izdate od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Direktorata za planiranje i uređenje prostora Ministarstva ekologije, prostornog planiranja, urbanizma, br.084-2045/5 od 14.01.2022. godine; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ARHI GRAD" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 12.04.2024. godine u 20:23:18 +02'00', urbanističkoj parceli, UP 2C-222, blok 2C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune koju čini katastarska parcela br.249/2 i dijelovi kat.parcela 249/3, 249/1, 256/4, i 256/1 sve K.O. Podgorica II, Glavni grad Podgorica u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 084-2045/5 od 14.01.2022. godine, te da su ispoštovani zadati koeficijenti, kao i odnos prema građevinskoj regulacionoj liniji. Prilaz objektu obezbijeđen je direktno sa saobraćajnice sa sjeverozapadne strane, kao i kolski prilaz otvorenom parking djelimično natkrivenom parking prostoru u parteru objekta i takođe podzemnoj garaži u podrumskom dijelu objekta; Izjavu licencirane geodetske organizacije " Geoart " D.O.O.Podgorica o identifikaciji urbanističke parcele UP 2C – 222 , koju čine kat. parcele: 249/1, 249/3, 258/17, 256/4, 249/2 i 256/7 sve K.O.Podgorica II; Ugovor o zajedničkom građenju sa Notarskom oznakom UZZ BR. 229/2024 od 22.03.2024 godine, zaključen između Radović Mileve i Radović Mitra, Srđe Sekulić, Vladimira Stamatović, i "ENTEXT INVEST" DOO iz Podgorice, Ugovor o zajedničkom građenju sa Notarskom oznakom UZZ br.154/2024 od 05.03.2024 godine, zaključen između Radović Mileve i Radović Mitra i Srđe Sekulić, i "ENTEXT INVEST" DOO iz Podgorice; Ugovor o zajedničkom građenju sa Notarskom oznakom UZZ br. 5/2023 OD 10.01.2023 godine, zaključen između Radović Mileve i Radović Mitra i "ENTEXT INVEST" D.O.O iz Podgorice, i Dopunjeno 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 raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa slijedećih 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 objektata 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 donošenjaplana generaine 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 oblasti arhitekture je dalo Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je dopunjeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, BRGP etaža iznad zemlje 5.034,51m² i ukupne BGP sa podrumom 6.396,90m² urađenog od strane privrednog društva "ARHI GRAD" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 12.04.2024.godine u 20:23:18 +02'00", na urbanističkoj parceli UP 2C-222, blok 2C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune koju čini katastarska parcela br.249/2 i dijelovi kat.parcela 249/3, 249/2, 249/1, 256/4, i 256/1 sve K.O. Podgorica II, Glavni grad Podgorica, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 19/09), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,50 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisan 2,75), spratnosti objekata :Po+P+4+Ps (Planom propisana spratnost objekta: P+4+Ps sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanističkim planom "Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br 19/09), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Namjena: predmetne parcele UP 2C-222, blok 2C je u zoni kolektivnog stanovanja sa djelatnostima: na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili više-kompleks objekata. Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtića i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.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. Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.

Namjena predmetnog objekta je stambeno poslovna spratnosti Po+P+4+Ps (podrum, prizemlje i 5 etaža). Podrum je u funkciji garažiranja odnosno parking prostora, tehničkih prostorija, komunikacija, prizemlje,prvi, drugi, treći, četvrti i povučeni sprat su u funkciji kolektivnog stanovanja.

Urbanistički parametri: namjena indeks zauzetosti zemljišta indeks izgrađenosti zemljišta kolektivno stanovanje sa djelatnostima 0,50 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 mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP.
- Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta.
- Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtića i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.
- 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.
- Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.
- Zauzetost od 50% koja je predviđena za nivo prizemlja podrazumjeva da prizemne etaže koje su namjenjene komercijalnim djelatnostima mogu imati veći gabarit u odnosu na ostale etaže.

Predmetna lokacija je urbanistička parcela i u skladu je sa **članom 237** Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 i 086/22).

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama: građevinska linija je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje na, iznad i ispod površine zemlje i to kao:

- Planom su definisane neobavezujuće građevinske 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.
- Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekti, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3m.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
- 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 potkrovnne 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 potkrovnom 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju na priložima situacije građevinske linije koje su definisane i propisane planom su ispoštovane tako da je objekat projektovan unutar zone građevinskih

linija. Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Projektom je indeks zauzetosti 0,50 (planom propisan 0,50). Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Projektom indeksom izgrađenosti 2,75 (planom propisana 2,75).

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Vertikalni gabarit predmetnog objekta je spratnosti Po+P+4+Ps, od kojih svaka od etaža je vertikalnog gabarita u skladu sa namjenom i pravilnikom o visini etaže za tu namjenu.

Visinska regulacija definisana je spratnošću objekta gdje je visina etaža određena prema predhodno iznijetim vrijednostima.

U skladu sa visinskom regulacijom objekat je projektovan tako da zadovoljava visine predviđene planom odnosno urbanističko tehničkim uslovima.

Opšti uslovi izgradnje: 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 građevinsku strukturu.

Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili više-kompleks 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 cjelinama, do maksimalnih parametara.

Predmetni objekat je slobodnostojeći, udaljenost objekta u odnosu na građevinsku liniju je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima kao i udaljenost od susjednih parcela. Ulaz u stambeni dio objekta je posebno odvojen od poslovanja, dok je vertikalna komunikacija ostvarena preko unutrašnjeg stepeništa i lifta koji obezbeđuju vezu od podrumске etaže do poslednje etaže. Oblikovno i materijalizacijom objekat je uklopljen odnosno u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima tako da je objekat arhitektonski uklopljen u skladu sa namjenom i urbanističko tehničkim uslovima.

Nivelacione kote objekta: Nivo gornje površine ab ploce u prizemlju predstavlja početnu kotu ±0,00 koja je na apsolutnoj koti od 53,00 m nadmorske visine.

Bruto spratna visina prizemlja je H=,300m, visina tipskih spratova je H= 3,00m, kao i visina "povucenoga" sprata. Bruto visina podruma je različita od H=3,00m u dijelu podruma ispod otvorenog parkinga do H=4,20m dijelu podruma ispod stanbenog prostora prizemlja.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju: 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 popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namenjene javnom korišćenju.
- Princip uređenja zelenila u okviru parcela kolektivnog stanovanja je dat u Uslovima za ozelenjavanje.

U skladu sa navedenim parametrima za predmetni objekat su ispoštovane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i u skladu je sa urbanističko tehničkim uslovima i afirmisana je upotreba prirodnih materijala. Korišćeni su savremeni materijali, zadovoljavajuće staklene površine odnosno otvori na fasadama.

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

- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
 - stanovanje 1 stan 1,1PM
 - djelatnosti na 50m² BRGP 1 PM
 - Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
 - Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.
- Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.
- Parking prostor odnosno garaže i dovoljan broj parking mjesta je obezbijeđen dijelom unutar objekta u podrumskoj etaži i etaži prizemlja kao i u okviru predmetne lokacije na parceli.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ARHI GRAD" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 12.04.2024.godine u 20:23:18 +02'00', urbanističkoj parceli, UP 2C-222, blok 2C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune koju čini katastarska parcela br.249/2 i dijelovi kat.parcela 249/3, 249/2, 249/1, 256/4, i 256/1 sve K.O. Podgorica II, Glavni grad Podgorica u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 084-2045/5 od 14.01.2022. godine, te da su ispoštovani zadati koeficijenti, kao i odnos prema građevinskoj i regulacionoj liniji. Prilaz objektu obezbijeđen je direktno sa saobraćajnice sa sjeverozapadne strane, kao i kolski prilaz otvorenom parking djelimično natkrivenom parking prostoru u parteru objekta i takođe podzemnoj garaži u podrumskom dijelu objekta.

Takođe je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije "Geoart" D.O.O.Podgorica o identifikaciji urbanističke parcele UP 2C – 222, koju čine kat. parcele: 249/1, 249/3, 258/17, 256/4, 249/2 i 256/7 sve K.O.Podgorica II.

Uvidom u List nepokretnosti 4112- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Radović Mileve i Mitra na kat. parceli br. 249/2 K.O.Podgorica II za koju je zaključen Ugovor o zajedničkom građenju sa Notarskom oznakom UZZ br. 154/2024 između imenovanih fizičkih lica i podnosioca predmetnog zahtjeva, gdje je data saglasnost da prijava građenja glasi na ime "Entext Invest" D.O.O.Podgorica. Uvidom u List nepokretnosti 411, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica od 13.05.2024. godine, utvrđeno je pravo susvojine 1/2 na kat.parcelama br.256/4, 258/2 i 249/1 i 249/3 sve K.O.Podgorica II ovih fizičkih lica: Radović Mileva i Radović Mitra. Za katatarske parcele 258/2 i 256/4 K.O.Podgorica II zaključen je Ugovor o zajedničkom građenju sa Notarskom oznakom UZZ BR. 5/2023 OD 10.01.2023 godine, zaključen između Radović Mileve i Radović Mitra i "ENTEXT INVEST" DOO iz Podgorice, gdje je data saglasnost imenovanih fizičkih lica da sva projektna i investiciono-tehnička dokumentacija i prijava gradnje glasi na suinvestitora 3 – "Entext Invest" D.O.O.Podgorica, kao i Ugovdr o zajedničkom ulaganju u izgradnji objekta, zaključen između Radović Mitra, Mileve, Sekulić Srđe i "Entext Invest" D.O.O.Podgorica za kat. parcele 249/1, 249/3 sve K.O.Podgorica II sa navedenom saglasnošću imenovanih fizičkih lica.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju stranke, 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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti 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 "ENTEXT INVEST" DOO iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, izrađeno od strane projektanta "ARHI GRAD" D.O.O, Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom 12.04.2024.godine u 20:23:18 +02'00', spratnosti Po+P+4+Ps, BRGP etaža iznad zemlje 5.034,51m² i ukupne BGP sa podrumom 6.396,90m², na urbanističkoj parceli UP 2c-222, blok 2c, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune koju čini katastarska parcela br.249/2 i dijelovi kat.parcela 249/3, 249/2, 249/1, 256/4, i 256/1 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 19/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,50 (planom propisan 0,50), indeksom izgrađenosti 2,75 (planom propisana 2,75), spratnosti objekata Po+P+4+Ps (planom propisana spratnost P+4+Ps sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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 Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević



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

Siniša Minić