



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: 09-332/23-10790/2
Podgorica, 06.03.2024. godine

„ UNIPROM „ D.O.O. I „ UNIPROM KAP „ D.O.O.

Ulica Novaka Ramova br. 17
NIKŠIĆ

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

Načelnik Direkcije,
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

P. Pavičević

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

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





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: 09-332/23-10790/2
Podgorica, 06.03.2024. 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 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 „UNIPROM „ D.O.O. Nikšić i „UNIPROM KAP „ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta komercijalnih i uslužnih djelatnosti, ukupne BRGP objekta 9.790,44 m² (Planom propisana 13.787,40,m²), urađenog od strane privrednog društva „STUDIO SYNTHESIS“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 23.12.2023 u 11:27.29 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 1A, u Bloku A, na dijelovima katastarskih parcela, br. 1343/115, 1343/119, 1343/152, 1343/178, 1320/1, 1320/12, 1321/2 sve K.O. Dajbabe, Opština Podgorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP“ („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 69/19), donosi

R J E Š E N J E

DAJE se saglasnost „ UNIPROM „ D.O.O. Nikšić i „UNIPROM KAP „ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta komercijalnih i uslužnih djelatnosti, ukupne BRGP objekta 9.790,44 m² (Planom propisana 13.787,40 m²), urađenog od strane privrednog društva „STUDIO SYNTHESIS“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 23.12.2023 u 11:27:29 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 1A, u Bloku A, na dijelovima katastarskih parcela : 1343/115, 1343/119, 1343/152, 1343/178, 1320/1, 1320/12, 1321/2 sve K.O. Dajbabe, Opština Podgorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP“ („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 69/19), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,40 (Planom propisan 0,60), spratnosti objekta: Po+P+1(Planom propisana spratnost VP, P, P+1, P+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnom priključku objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-10790/1 od 26.12.2023.godine, „ UNIPROM „ D.O.O. Nikšić i „UNIPROM KAP „ D.O.O. Podgorica , obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta komercijalnih i uslužnih djelatnosti, ukupne BRGP objekta 9.790,44 m² (Planom propisana 13.787,40 m²), urađenog od strane privrednog društva „STUDIO SYNTHESIS“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 23.12.2023 u 11:27.29 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP

1A, u Bloku A, na dijelovima katastarskih parcela: 1343/115, 1343/119, 1343/152, 1343/178, 1320/1, 1320/12, 1321/2 sve K.O. Dajbabe, Opština Podgorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 69/19), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,40 (Planom propisan 0,60), spratnost objekta : Po+P+1 (Planom propisana spratnost VP, P, P+1, P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " SAMI INŽENJERING " D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija lokacije planiranog objekta komercijalnih i uslužnih djelatnosti na površinama namjene za industrijsku proizvodnju na dijelu urbanističke parcele UP 1A u Bloku A u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Industrijska zona KAP ", odnosno na kat. parcelama : br. 1343/15, 1343/19, 1320/1, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/152 sve K.O.Dajbabe u vlasništvu imenovanih privrednih društava. Pristup objektu čine dio katastarske parcele br. 1343/151 i dio katastarske parcele, br. 1320/2 sve K.O.Dajbabe, te se pripadajući koeficijenti obračunavaju samo za vlasnički dio urbanističke parcele. Kolski pristup predmetnim parcelama ostvaruje se na sekundarne saobraćajnice po Detaljnom urbanističkom planu; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture "STUDIO SYNTHESIS" D.O.O. PODGORICA, u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija , elektronski ovjerena, dana 23.12.2023 u 11:27:29 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 1A, u Bloku A, na dijelovima katastarskih parcela : 1343/115, 1343/119, 1343/152, 1343/178, 1320/1, 1320/12, 1321/2 sve K.O. Dajbabe, Opština Podgorica, izrađena u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova iz člana 55. stav 2. tačka 3 i stav 3 Zakona i osnovnih urbanističkih parametara : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos objekta prema građevinskoj liniji uz tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima preko sekundarne saobraćajnice na kat. parceli, 1320/4 i 1320/2 sve K.O.Dajbabe; List nepokretnosti 3998 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 101-919-51712/2023 od 06.12.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „ UNIPROM KAP „ D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 1320/1, 1320/12 i 1321/2 sve K.O.Dajbabe; List nepokretnosti 3735 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 101-919-52772/2023 od 13.12.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „ UNIPROM „ D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 1343/115, 1343/119, 1343/152 i 1343/178 sve K.O.Dajbabe 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.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: smjericama 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 resort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da se može graditi i na dijelu urbanističke parcele, odnosno da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može 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 urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktor 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 komercijalnih i uslužnih djelatnosti, ukupne BRGP objekta 9.790,44 m² (Planom propisana 13.787,40 m²), urađenog od strane privrednog društva „STUDIO SYNTHESIS“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 23.12.2023 u 11:27:29 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 1A, u Bloku A, na dijelovima katastarskih parcela : 1343/115, 1343/119, 1343/152, 1343/178, 1320/1, 1320/12, 1321/2 sve K.O. Dajbabe, Opština Podgorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP“ („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 69/19), da je isto urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,40 (Planom propisan 0,60), spratnosti objekta: Po+P+1(Planom propisana spratnost VP, P, P+1, P+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnom priključku objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP“, propisane su smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

Blok A je vlasnički zaokružen i prepoznat kao industrijski kompleks sa već oformljenom funkcionalnom i infrastrukturnom matricom, kojom upravlja jedan upravlja. Samim tim su stvoreni preduslovi za nesmetano pokretanje i razvoj biznisa u okviru slobodne zone. Taj prostor je funkcionalno nezavisan u odnosu na okolne subjekte pa je iz tog razloga planiran kontrolisani režim saobraćaja.

Kako je izgradnjom južne obilaznice presječena saobraćajna povezanost sa okolnim industrijskim pogonima, to će se prilaz urbanističkim parcelama i postojećim objektima uz međusobnu povezanost ostvariti sa kružnog pravca južne obilaznice. Na ulazno-izlaznim punktovima u industrijski kompleks će se postaviti kontrolisane rampe, kako bi se nesmetano odvijao saobraćaj unutar kompleksa. Saobraćajnice unutar kompleksa osim što su za pristup parcelama i postrojenjima unutar industrijskog kompleksa, su interventne i služe za nesmetan rad službi koje kontrolišu tehničku infrastrukturu, otklanjaju nedostatke, vrše popravke i zamjenu infrastrukturnih sistema i mreža.

IP – Površine za industriju i proizvodnju:

Prema Pravilniku Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima.

Na površinama iz stava 1 ovog člana mogu se planirati:

- 1) privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, i sl;
- 2) servisne zone;
- 3) slobodne zone i skladišta;
- 4) objekti i mreže infrastrukture;
- 5) stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice).

Na površinama iz stava 1 ovog člana, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; - zdravstveni objekti (ambulante) i rekreativne površine za potrebe privrednih subjekata; - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca)

Preporuka:

Pravilnikom je obuhvaćen širok dijapazon sadržaja koji se mogu graditi na parcelama ove namjene, obzirom da je taj prostor jako osjetljiv u smislu zaštite životne sredine to je preporuka plana da se na ovim parcelama mogu graditi objekti isključivo čistih tehnologija sa minimalnim uticajima na zagađenje vode, vazduha i zemljišta. Preporuka je da se na parcelama na kojima se nalaze postojeći proizvodni objekti mogu rekonstruisati, dograditi i nadograditi ili zamjeniti novim objekti koji su i dosad imali procese primarne proizvodnje koji se podvode pod "teška industrija" uz primjenu novih tehnologija i ugradnju ekoloških filtera i prečistača. Na novoformiranim parcelama se mogu graditi objekti koji su sekundarne i tercijalne proizvodnje odnosno postrojenja za polufinalne ili finalne proizvode, zatim zanatska proizvodnja, servisi, skladišta, magacini, stovarišta, stanice za snabdijevanje gasom i gorivom za potrebe privrednih postrojenja, zatim administrativni, komercijalni i uslužni objekti kao kompatibilni i sve drugo što neće remetiti razvoj tog područja uz poštovanje ekoloških smjernica, zakona, pravilnika i regulative iz te oblasti.

Parcelacija:

Parcele su dobijene podjelom velikih parcela na manje koje su uklopljene u saobraćajnu mrežu. Predložena parcelacija predstavlja samo strukturalni modul, koji je podložan promjenama po pravilima parcelacije ovog plana. Shodno tome velike urbanističke parcele ovim planom su podijeljene na više urbanističkih parcela sa minimalnom površinom od 20.000 m² odnosno 2 ha. Ukрупnjavanje urbanističkih parcela moguće je u okviru istog i susjednog bloka osim (ograničenog javnim saobraćajnicama), a za namjene u okviru ovog plana ne postoji ograničenje po pitanju maksimalne veličine urbanističke parcele. Ukoliko urbanistička parcela nije usklađena sa katastarskom već zahvata i dio druge katastarske parcele, moguća je izgradnja objekta predviđene namjene na katastarskoj parceli koja je većim dijelom dio urbanističke parcele i površinom zadovoljava uslove tražene planom, sve u skladu sa važećim Zakonom.

Arhitektonsko oblikovanje objekta:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike prostora. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekte treba maksimalno osavremeniti i oblikovati u skladu sa novim tehnološkim i građevinskim materijalima, uz primjenu savremenih i inovativnih rješenja koja su ekološki prihvatljiva. Krovovi mogu biti ravni ili kosi – dvovodni ili viševodni, sa nagibima krovnih ravni koje odgovaraju klimatskim uslovima područja. Moguće je krov ozeleniti po krovnim ravnama. Takođe se velike površine proizvodnih i skladišnih prostora mogu obložiti materijalima koji su samoodrživi u smislu energetske efikasnosti. Moguće je na krovovima postavljati solarne i fotovoltazne panele u cilju iskorišćenja zelene energije.

Izgradnja novih objekata:

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uredio teren, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu s ovim uslovima: • gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine; • u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran-prizemlje-sprat-potkrovlje); • ostavlja se mogućnost planiranja podruma; • površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta u podzemnim etažama.

UT USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU (IP)

Na površinama industrije mogu se planirati industrijski objekti sa svim sadržajima neophodnim u tehnološkoj šemi, radni pogoni obrade, prerade, dorade, pakovanja i ekspedicije, manji industrijski pogoni, sa magacinima otvorenog, poluotvorenog i zatvorenog tipa, hladnjače, izložbeno-prodajni saloni i sl., zatim uprava, administracija, ambulante, poslovanje (špediterske kuće, agencije i sl) i uslužne (ugostiteljske) djelatnosti za potrebe osnovne namjene; Sve planirane objekte organizovati kao slobodnostojeće na parceli, indeksi zauzetosti i izgrađenosti parcele zadati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno a kreću se u zavisnosti od veličine parcele i namjene samog objekta;

Maksimalni procenat zauzetosti za ovu namjenu iznosi: • 25% za parcele veće od 10 ha; • 30% za parcele od 6-10 ha; • 40% za parcele od 2-6 ha

Maksimalni indeks izgrađenosti: • 0.4 za parcele veće od 10 ha; • 0.5 za parcele od 6-10 ha; • 0.6 za parcele od 2-6 ha;

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte industrije i proizvodnje - visoko prizemlje (Pv), P, P+1, P+2;
- za objekte administracije, poslovanja, komercijalnih sadržaja i dr. - visoko prizemlje (Pv), (P+1) do (P+4). (detaljno za svaku parcelu su dati parametri i intervencije u tabeli Analitički pokazatelji), spratnost će se određivati u zavisnosti od sadržine i vrste objekta koji će se graditi na parceli.

Spratne visine mogu biti veće od visina određenih stavom 1 ovog člana ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima (max 40 m).

• dozvoljena je izgradnja podruma u skladu sa konfiguracijom terena i ona ne ulazi u bruto građevinsku površinu ukoliko služi kao garažni prostor ili prostor za smještaj tehničkih i infrastrukturnih sadržaja; • parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima) a ostalo u garaži u objektu.

UT uslovi za izgradnju pomoćnih objekata na parcelama namjenjenim industriji, kao i industriji i skladištima:

- na parcelama namjenjenim industriji, kao i industriji i skladištima na svim postojećim i planiranim ulazima dozvoljeno je postavljanje nadstrešnica i portirskih kućica u vidu pomoćnih objekata, u neposrednoj blizini ulazne rampe ili kapije. Objekti portirskih kućica moraju biti prizemni, mogu biti zidani ili montažni, dimenzija koje omogućavaju nesmetan boravak zaposlenih lica uz obaveznu primjenu higijensko tehničkih uslova.

Minimalna visina nadstrešnica iznosi 4 m, kako bi se omogućio prolaz teretnih i interventnih vozila.

- nadstrešnice i portirske kućice dozvoljeno je postavljati van planom određene građevinske linije.

- dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe privremenog odlaganja otpada u okviru urbanističkih parcela. Objekti moraju biti prizemni, mogu biti zidani ili montažni, dimenzija u skladu sa potrebnim brojem kontejnera. Pozicija ovih pomoćnih objekata određuje se idejnim projektom konkretnog objekta ili kompleksa, a

imajući u vidu isprojektovanu poziciju ulaza u kompleks, poziciju ulaza u objekat, odnos prema glavnom objektu ili objektima, udaljenost od javne saobraćajnice, a sve u skladu sa Uslovima za evakuaciju otpada i zakonskom regulativom. Ovi pomoćni objekti postavljaju se unutar prostora ograničenog građevinskom linijom u grafičkim priložima.

Pregled urbanističkih parametara u okviru urbanističkih blokova i parcela:

Za UP1A indeks zauzetosti iznosi $I_z = 0.40$, indeks izgrađenosti iznosi $I_i = 0.60$, spratnost objekata iznosi VP, P, P+1, P+2, namjena objekata IP-privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri

Naime uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava izdata od strane licencirane geodetske organizacije " SAMI INŽENJERING " D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija lokacije planiranog objekta komercijalnih i uslužnih djelatnosti na površinama namjene za industrijsku proizvodnju na dijelu urbanističke parcele UP 1A u Bloku A u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Industrijska zona KAP ", odnosno na kat. parcelama : br. 1343/15, 1343/19, 1320/1, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/152 sve K.O.Dajbabe u vlasništvu imenovanih privrednih društava. Pristup objektu čine dio katastarske parcele br. 1343/151 i dio katastarske parcele, br. 1320/2 sve K.O.Dajbabe, te se pripadajući koeficijenti obračunavaju samo za vlasnički dio urbanističke parcele. Kolški pristup predmetnim parcelama ostvaruje se na sekundarne saobraćajnice po Detaljnom urbanističkom planu.

Takođe je utvrđeno da je dostavljena i Izjava odgovornog inženjera arhitekture "STUDIO SYNTHESIS" D.O.O. PODGORICA, u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija , elektronski dvjeren, dana 23.12.2023 u 11:27:29 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 1A, u Bloku A, na dijelovima katastarskih parcela : 1343/115, 1343/119, 1343/152, 1343/178, 1320/1, 1320/12, 1321/2 sve K.O. Dajbabe, Opština Podgorica, izrađena u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova iz člana 55. stav 2. tačka 3 i stav 3 Zakona i osnovnih urbanističkih parametara : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos objekta prema građevinskoj liniji uz tabelarni prikaz ostavljenih urbanističkih parametara. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima preko sekundarne saobraćajnice na kat. parceli, 1320/4 i 1320/2 sve K.O.Dajbabe.

Uvidom u List nepokretnosti 3998 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 101-919-51712/2023 od 06.12.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine „UNIPROM KAP „ D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 1320/1, 1320/12 i 1321/2 sve K.O.Dajbabe. Uvidom u List nepokretnosti 3735 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 101-919-52772/2023 od 13.12.2023. godine utvrđeno je pravo svojine „ UNIPROM „ D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 1343/115, 1343/119, 1343/152 i 1343/178 sve K.O.Dajbabe, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju imenovanih privrednih društava kao 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 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 investitorima „UNIPROM „ D.O.O. Nikšić i „UNIPROM KAP „ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta komercijalnih i uslužnih djelatnosti, ukupne BRGP objekta 9.790,44 m2 (Planom propisana 13.787,40 m2), urađenog od strane privrednog društva „STUDIO SYNTHESIS“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 23.12.2023 u 11:27:29 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 1A, u Bloku A, na dijelovima katastarskih parcela : 1343/115, 1343/119, 1343/152, 1343/178, 1320/1, 1320/12, 1321/2 sve K.O. Dajbabe, Opština Podgorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP“ („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 69/19), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,40 (Planom propisan 0,60), spratnosti objekta: Po+P+1(Planom propisana spratnost VP, P, P+1, P+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnom priključku 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 Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

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



Siniša Minić