



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-12115/6
Podgorica, 08.11.2024. godine

„GRADIŠA 7“ DOO

PODGORICA

Sima Barovića br.20/3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

Po ovlaštenju br. 05-332/24-12115/3 od 01.11.2024.godine

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavičević

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-12115/6
Podgorica, 08.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „GradišA?“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.11.2024.godine u 10:48:13 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP H2.45 i dio UP H2.47, blok 2, koju čine kat.parcele br.5027/3, 5026/4, 5026/3, 5027/4 i 5027/8 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.032/08), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „GradišA?“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.11.2024.godine u 10:48:13 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP H2.45 i dio UP H2.47, blok 2, koju čine kat.parcele br.5027/3, 5026/4, 5026/3, 5027/4 i 5027/8 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.032/08), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.283,60m² (planom zadato 3.290,32m²), indeksa izgrađenosti 1.99 (planom zadato 2.00), površine pod objektom 820,90m² (planom zadato 820,90m²); indeksa zauzetosti 0.49 (planom zadato 0.70); spratnosti 2Po+P+3 (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-12115/1 od 16.09.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „GradišA?“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.09.2024.godine u 10:07:17 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP H2.45 i dio UP H2.47, blok 2, koju čine kat.parcele br.5027/3, 5026/4, 5026/3, 5027/4 i 5027/8 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.032/08), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1, ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/24-906 izdati dana 05.06.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-996 izdati dana 20.06.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.8583 KO Podgorica III elektronski prepis od 08.11.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcele br.5027/3, 5027/4 KO Podgorica III, List nepokretnosti br.7291 KO Podgorica III elektronski prepis od 08.11.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcele br.5026/4, 5026/3 KO Podgorica III; List nepokretnosti br.1031 KO Podgorica III elektronski prepis od 08.11.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.5027/8 KO Podgorica III; Ugovor o zajedničkoj gradnji sa upisom prava službenosti prolaza UZZ br.18/2024 od 01.08.2024.godine; Ugovor o službenosti prolaza UZZ br.6/2024 od 19.07.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.11.2024. godine u 10:48:13 +01'00', stambeno – poslovnog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 5027/3, 5026/4, 5026/3, 5027/4, 5027/8 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP H2.45 i UP H2.47 zona H, blok 2, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 32/18), Glavni grad Podgorica konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno - poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.283,60m² (planom zadato 3.290,32m²), indeksa izgrađenosti 1.99 (planom zadato 2.00), površine pod objektom 820,90m² (planom zadato 820,90m²); indeksa zauzetosti 0.49 (planom zadato 0.70); spratnosti 2Po+P+3 (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da su predmetni objekti jednostavne forme, sa funkcijom i izgledom koji doprinose percepciji savremene urbane sredine. Planirana spratnost objekta je P+3. Planirane su i dvije podrumске etaže u kojima je smješten mirujući saobraćaj. U prizemlju objekta planirani su poslovni prostori, dok su gornje etaže namijenjene stanovanju. Objekat je planiran sa jednim ulazom sa jugozapadne strane. Planirano je ukupno 10 poslovnih prostora i 36 stambenih jedinica, za koje je u okviru parcele obezbijeđeno 60 parking mjesta. Fasada objekta je projektovana u skladu sa namjenom objekta. Boje predviđene na fasadi su bež i braon oznake RAL 9001 i 8005. Krov je predviđen kao dvovodan nagiba 10%.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.8583 KO Podgorica III elektronski prepis od 08.11.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.5027/3, 5027/4 KO Podgorica III, u susvojini Đurišić Borislava i Đurišić Branislava u obimu prava 1/2.

Uvidom u List nepokretnosti br.7291 KO Podgorica III elektronski prepis od 08.11.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.5026/4, 5026/3 KO Podgorica III, u svojini Instituta za transport Intra, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1031 KO Podgorica III elektronski prepis od 08.11.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.5027/8 KO Podgorica III, u susvojini Đurišić Borislava, Đurišić Branislava i Đurišić Dušana, u obimu prava 1/3.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „GradišA?“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.11.2024.godine u 10:48:13 + 01'00, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP H2.45 i dio UP H2.47, blok 2, koju čine kat.parcele br.5027/3, 5026/4, 5026/3, 5027/4 i 5027/8 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8 " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.032/08), 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

Po ovlaštenju br. 05-332/24-12115/3 od 01.11.2024.godine

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavičević

