



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: 05-332/23-6624/7
Podgorica, 04.03.2024. godine

„ VENTURA PARTNERS, D.O.O.

Ul. Cetinjski put bb
PODGORICA

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

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

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
Tel: +382 20 446 339

Broj: 09-332/23-6624/7
Podgorica, 04.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 st. 1, 4 i 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, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „VENTURA PARTNERS“ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.09.2023. godine u 08:40:53 +02'00", za izgradnju objekta mješovite namjene, na dijelu UP G 1.5 i UP G 1.6 zona G blok 1, koje čine kat. parcele broj 3685/1 i dio 3683/2 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 32/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „VENTURA PARTNERS“ D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhiforma“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.02.2024. godine u 11:21:11 +01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene, na dijelu UP G 1.5 i UP G 1.6 zona G blok 1, koje čine kat. parcele broj 3685/1 i dio 3683/2 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 32/18), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 18.870,88m² (planom zadato 18.875,10m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 4.416,15m² (planom zadato 6.606,28m²); indeks izgrađenosti - 1.99 (planom zadato 2.0); indeks zauzetosti - 0.47 (planom zadato 0.7); spratnost objekta Po+P+3+T (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže i tavanskog prostora), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-6624/3 od 25.09.2023. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, obratilo se „VENTURA PARTNERS“ D.O.O. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhiforma“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.02.2024. godine u 11:21:11 +01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene, na dijelu UP G 1.5 i UP G 1.6 zona G blok 1, koje čine kat. parcele broj 3685/1 i dio 3683/2 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 32/18), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 18.870,88m² (planom zadato 18.875,10m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 4.416,15m² (planom zadato 6.606,28m²); indeks izgrađenosti - 1.99 (planom zadato 2.0); indeks zauzetosti - 0.47 (planom zadato 0.7);

spratnost objekta Po+P+3+T (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže i tavanskog prostora), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sljedeću dokumentaciju: Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekta, sa Notarskom oznakom, UZZ br. 127/2024 od 26. februara 2024. godine, m zaključen između Mišurović Miodraga, iz Podgorice i „ VENTURA PARTNERS „ D.O.O.Podgorica, gdje je u članu 8. Ugovora, utvrđeno da su ugovorne strane saglasne da sva projektna i investiciona tehnička dokumentacija i odobrenje za građenje – prijava gradnje glasi na suinvestitora 2 – „ Ventura Partners „ D.O.O.Podgorica; List nepokretnosti 2888-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, br. 200-919-5779/2024 od 26.02.2024. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine Mišurović Miodraga u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli br. 3685/1 K.O.Podgorica III; List nepokretnosti 7220-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, br. 200-919-5776/2024 od 26.02.2024. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „ Ventura Partners „ D.O.O.Podgorica u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli broj: 3683/2 K.O.Podgorica III; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-2190/7 izdate 18.07.2022. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije „ Geopromet „ D.O.O.Podgorica u kojoj je data identifikacija planiranog objekta te utvrđeno da je prilaz objektu obezbijeđen preko katastarske parcele, br. 3585/2 K.O.Podgorica III koja je prema Listu nepokretnosti utvrđena po namjeni javni put kao i preko katastarske parcele, br. 5879/1 K.O.Podgorica III koja je prema Listu nepokretnosti utvrđena kao nekategorisani putevi – svojina Crna Gora – Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „Arhiforma“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.02.2024. godine u 11:21:11 +01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene, na dijelu UP G 1.5 i UP G 1.6 zona G blok 1 u kojoj je data konstatacija da su ispoštovani svi zadati urbanistički parametri : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, maksimalno dozvoljena spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji kao i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara kao i konstatacija da je predmetnim parcelama obezbijeđen saobraćajni priključak i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima i dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, 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: 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 smjericama 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 grafički i tekstualni dio Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica, ovo ministarstvo – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „Arhiforma“ D.O.O. Podgorica, dana 26.02.2024. godine u 11:21:11 +01'00", dana 26.02.2024. godine u 11:21:11 +01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene, na dijelu UP G 1.5 i UP G 1.6 zona G blok 1, koje čine kat. parcele broj 3685/1 i dio 3683/2 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 32/18), utvrđeno da je isto usklađeno sa planskim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 18.870,88m² (planom zadato 18.875,10m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 4.416,15m² (planom zadato 6.606,28m²); indeks izgrađenosti - 1.99 (planom zadato 2.0); indeks zauzetosti - 0.47 (planom zadato 0.7); spratnost objekta Po+P+3+T (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže i tavanškog prostora), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom i u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Naime, predmetne urbanističke parcele UP G1.5 i G1.6, zona G, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica, nalaze se u okviru površine za mješovite namjene (MN). Površine mješovite namjene su površine predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju. Mogu se organizovati objekti stambeno - poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama a poslovanje u prizemlju.

U okviru mješovite namjene predviđena je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP;
- Maksimalna spratnost za zonu G iznosi P+3, maksimalni indeks zauzetosti do 0.7, i maksimalni indeks izgrađenosti do 2.0;
- Minimalna udaljenost od susedne parcele je 3m;
- Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 1m;
- Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal;
- Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje sljedeće normative: stanovanje na 1.000m² / 12 -18pm, poslovanje na 1.000m² / 10-40pm, trgovina na 1.000m² / 40-80pm, hoteli na 1.000m² / 5-20pm itd.;
- Parametri gradnje za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu na nivou zone dati su u tabelama. Broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući, a broj parking mjesta je u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja.

Projektom je predviđen objekat mješovite namjene, na lokaciji kat. par. br. 3685/1 i dio 3683/2 K.O. Podgorica III, koje čine UP G 1.5 i UP G 1.6, zona G blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 8“ Glavni grad Podgorica, („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 32/18). Objekat je planiran spratnosti od Po+P+3+P, s tim da se u tavanskom prostoru planiraju stambene jedinice koje su ušle u ukupan obračun BRGP-a.

Ispoštovan je parametar koji se odnosi na 1.1 PM po stanu i 1PM po 50m² poslovnog prostora, pa je u podrumskoj garaži i na slobodnom dijelu parcele projektovano ukupno 287 parking mjesta, od kojih je 10 PM predviđeno za lica smanjene pokretljivosti. U podzemnoj podrumskoj garaži predviđeno je ukupno 157PM. Bruto površina podruma iznosi 5,594.53m².

Planirani objekat ima kolsko pješački prilaz preko kat. parc. 3585/2, KO Podgorica III u vlasništvu Crne Gore i raspolaganju Glavnog grada Podgorica, po namjeni nekategorisani putevi, koja se spaja sa Ulicom Vojisavljevića, što je konstatovano i u Izjavi licencirane geodetske organizacije. Pristup podrumskoj garaži, ulaz i izlaz obezbijeđen je preko dvosmjernje saobraćajne rampe.

Objekat funkcioniše kao jedna funkcionalna jedinica u kojem je poslovanje organizovano u prizemnom dijelu, dok jedna lamela ima planirano poslovanje po spratovima a ostale lamele stanovanje po spratovima i u tavanskom prostoru. Objekat je pozicioniran unutar zadatih građevinskih linija. Arhitektonski volumen objekta je u skladu sa cjelokupnom slikom okruženja. Fasada objekta je demit fasada u kombinaciji više boja, a sve to zadovoljava i ističe estetske vrijednosti objekta.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava ovlaštene geodetske organizacije „Geopromet“, D.O.O. Podgorica u kojoj je data identifikacija planiranog objekta te utvrđeno da je prilaz objektu obezbijeđen preko katastarske parcele, br. 3585/2 K.O. Podgorica III koja je prema Listu nepokretnosti utvrđena po namjeni javni put kao i preko katastarske parcele, br. 5879/1 K.O. Podgorica III koja je prema Listu nepokretnosti utvrđena kao nekategorisani putevi – svojina Crna Gora – Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica.

Takođe je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „Arhiforma“ D.O.O. Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom projektanta dana 26.02.2024. godine u 11:21:11 +01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene, na dijelu UP G 1.5 i UP G 1.6 zona G blok 1 u kojoj je data konstatacija da su ispoštovani svi zadati urbanistički parametri : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, maksimalno dozvoljena spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji kao i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara kao i konstatacija da je predmetnim parcelama obezbijeđen saobraćajni priključak i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima

Uvidom u List nepokretnosti 2888-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, br. 200-919-5779/2024 od 26.02.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Mišurović Miodraga u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli br. 3685/1 K.O. Podgorica III. Ugovorom o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekta, sa Notarskom oznakom, UZZ br. 127/2024 od 26. februara 2024. godine, zaključen između Mišurović Miodraga, iz Podgorice i „ VENTURA PARTNERS“, D.O.O. Podgorica u članu 8. Ugovora, utvrđeno je da su ugovorne strane saglasne da sva projektna i investiciona tehnička dokumentacija i odobrenje za građenje – prijava gradnje glasi na suinvestitora 2 – „ Ventura

Partners „ D.O.O.Podgorica. Uvidom u List nepokretnosti 7220-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, br. 200-919-5776/2024 od 26.02.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine „ Ventura Partners „ D.O.O.Podgorica u obimu prava 1/1 na katastarskoj parceli broj: 3683/2 K.O.Podgorica III, čime su se stekli uslovi za legitimaciju 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.

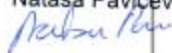
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „VENTURA PARTNERS“ D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje, projektovanog od strane „Arhiforma“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.02.2024. godine u 11:21:11 +01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene, na dijelu UP G 1.5 i UP G 1.6 zona G blok 1, koje čine kat. parcele broj 3685/1 i dio 3683/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ Glavni grad Podgorica („Sl. Ist CG“ - opštinski propisi br. 32/18), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 18.870,88m² (planom zadato 18.875,10m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 4.416,15m² (planom zadato 6.606,28m²); indeks izgrađenosti - 1.99 (planom zadato 2.0); indeks zauzetosti - 0.47 (planom zadato 0.7); spratnost objekta Po+P+3+T (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže i tavanskog prostora), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

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 Pavićević, dipl.pravnik



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

