



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: 05-332/24-8370/2
Podgorica, 04.07.2024. godine

MIŠUROVIĆ JANKO, NIKOLA I PAUNOVIĆ JELENA

UI, Nikšički put bb
PODGORICA

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl. pravnik

Nataša Pavičević

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: 05-332/24-8370/2
Podgorica, 01.03.2023. 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. 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 MIŠUROVIĆ JANKA, MIŠUROVIĆ NIKOLE, PAUNOVIĆ JELENE, svi iz Podgorice, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemne i nadzemnih etaža $509,5+2825,4=3.334,90$ m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 03.06.2024. u 09:20:26, +02'00', na urbanističkoj parceli 96 – zona „A“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, kat. parcele broj: 3618, K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE SAGLASNOST MIŠUROVIĆ JANKU, MIŠUROVIĆ NIKOLI, PAUNOVIĆ JELENI, svi iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemne i nadzemnih etaža $509,5+2825,4=3.334,90$ m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 03.06.2024. u 09:20:26, +02'00', na urbanističkoj parceli 96 – zona „A“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, kat. parcela broj: 3618, 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 1,20 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: G+P+2 (Planom propisana spratnost objekta :G+P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-332/24-8370/1 od 14.06.2024. godine, Glavni grad Podgorica, Služba Glavnog Gradskog arhitekta, preusmjerila je zahtjev MIŠUROVIĆ JANKA, MIŠUROVIĆ NIKOLE, PAUNOVIĆ JELENE, svi iz Podgorice, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemne i nadzemnih etaža $509,5+2825,4=3.334,90$ m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 03.06.2024. u 09:20:26, +02'00', na urbanističkoj parceli 96 – zona „A“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, kat. parcele broj: 3618, 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 1,20 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: G+P+2 (Planom propisana spratnost objekta :G+P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 03.06.2024. u 09:20:26, +02'00', na urbanističkoj parceli 96 – zona „ A „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, kat. parcela, broj: 3618, K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: G+P+2 (Planom propisana spratnost objekta :G+P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu. Saobraćajni priključak je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice; Izjavu licencirane geodetske organizacije „ Geo-Zeno “ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija novoplanirane zgrade na urbanističkoj parceli UP 96 - Zona " A " u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Titex " Opština Podgorica na dijelu kat. Parcele br. 3618 K.O.Podgorica III. Prilaz lokaciji je planiran sa sjeverne strane urbanističke parcele – buduća saobraćajnica.Trenutni prilaz je makadamski put sa južne strane kat. parcele koji prolazi kroz kat. parcelu, br. 3615 K.O.Podgorica III 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: 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 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 u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemne i nadzemnih etaža 509,5+2825,4=3.334,90 m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 03.06.2024. u 09:20:26,

+02'00', na urbanističkoj parceli 96 – zona „A“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, kat. parcele broj: 3618, K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), izrađen u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: G+P+2 (Planom propisana spratnost objekta :G+P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan „TITEX“, 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.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 03.06.2024. u 09:20:26, +02'00', na urbanističkoj parceli 96 – zona „A“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, kat. parcele broj: 3618, K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: G+P+2 (Planom propisana spratnost objekta :G+P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu. Saobraćajni prključak je obezbijeđen shodno

planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Dostavljena je Izjava licencirane geodetske organizacije " Geo-Zeno " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija novoplanirane zgrade na urbanističkoj parceli UP 96 - Zona " A " u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Titex " Opština Podgorica na dijelu kat. Parcele br. 3618 K.O.Podgorica III. Prilaz lokaciji je planiran sa sjeverne strane urbanističke parcele – buduća saobraćajnica.Trenutni prilaz je makadamski put sa južne strane kat. parcele koji prolazi kroz kat. parcelu, br. 3615 K.O.Podgorica III

Uvidom u List nepokretnosti 2881-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Podgorica od 04.07.2024.godine, utvrđeno je pravo susvojine Mišurović Janka, Mišurović Nikole i Paunović Jelene, svi iz Podgorice na kat. parceli br. 3618, K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica, 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.ai.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitorima: MIŠUROVIĆ JANKU, MIŠUROVIĆ NIKOLI, PAUNOVIĆ JELENI, svi iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemne i nadzemnih etaža 509,5+2825,4=3.334,90 m², urađenog od strane privrednog društva „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 03.06.2024. u 09:20:26, +02'00', na urbanističkoj parceli 96 – zona „ A „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, kat. parcele broj: 3618, 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 1,20 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta: G+P+2 (Planom propisana spratnost objekta :G+P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku 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 Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

