



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: 05-332/24-2618/3
Podgorica, 01.03.2024. godine

„ENTER „ D.O.O.

Ul. Janka Đonovića, br. 34
PODGORICA

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

Obradila,
Načelnik Direkcije
Pavićević 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

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-2618/3
Podgorica, 01.03.2024. 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. 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 „ENTER „ D.O.O.Podgorica na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za proizvodnju, preradu i skladištenje, ukupne BRGP 2.779,79 m2, urađenog od strane privrednog društva „DVARP+C“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 27.02.2024., u 16:14.48 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 65, UP 66, UP 73 i UP 74 u čijem zahvatu pripada dio postora katastarskih parcela 172, 173, 174/1, 174/2, 178/1, 179/1 i 179/2 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Cijevna 2 – dio A“, Opština Zeta („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.33/17), donosi

R J E Š E N J E

DAJE se saglasnost „ENTER „ D.O.O.Podgorica na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za proizvodnju, preradu i skladištenje, ukupne BRGP 2.779,79 m2, urađenog od strane privrednog društva „DVARP+C“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 27.02.2024., u 16:14.48 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 65, UP 66, UP 73 i UP 74 u čijem zahvatu pripada dio postora katastarskih parcela 172, 173, 174/1, 174/2, 178/1, 179/1 i 179/2 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Cijevna 2 – dio A“, Opština Zeta („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 33/17), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 0,56 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta : visoko prizemlje VP (Planom propisana spratnost: P+2) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Obrazloženje

Aktom, br.05-332/24-2618/1 „ENTER „ D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za proizvodnju, preradu i skladištenje, ukupne BRGP 2.779,79 m2, urađenog od strane privrednog društva „DVARP+C“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 27.02.2024., u 16:14.48 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 65, UP 66, UP 73 i UP 74 u čijem zahvatu pripada dio postora katastarskih parcela 172, 173, 174/1, 174/2, 178/1, 179/1 i 179/2 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Cijevna 2 – dio A“, opština Zeta („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 33/17), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,56

(Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 0,56 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta : visoko prizemlje VP (Planom propisana spratnost: P+2) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture sledeće dokaze: Urbanističko- tehničke uslove, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, Glavni grad Podgorica, br. UP UV 71-332/23-138/5 od 25.12.2023. godine za građenje objekta na UP 65, urbanističko-tehničke uslove za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 66 br. UP UV 71-332/23-140/5, urbanističko-tehničke uslove za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 73 br. UP UV 71-332/23-141/5, urbanističko-tehničke uslove za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 74, br. UP UV 71-332/23-139/5; Elaborat izvedenih geodetskih radova, urađen od strane " DING " D.O.O., br. 173-2/23 od 08.12.2023. godine 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 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 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, 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 donošenja plana generalne 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 u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za proizvodnju, preradu i skladištenje, ukupne BRGP 2.779,79 m², urađenog od strane privrednog društva „DVARP+C“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren, dana 27.02.2024., u 16:14.48 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 65, UP 66, UP 73 i UP 74 u čijem zahvatu pripada dio postora katastarskih parcela 172, 173, 174/1, 174/2, 178/1, 179/1 i 179/2 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Cijevna 2 – dio A“, Opština Zeta („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 33/17) utvrđeno da

je isto usklađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 0,56 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta : visoko prizemlje VP (Planom propisana spratnost: P+2) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan „ Cijevna 2 – dio A“, Opština Zeta, propisane su smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

Urbanističko-tehnički uslovi:

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

Parcelacija i regulacija:

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela i građevinske linije. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća. Građevinska linija podzemne etažemože biti do min. 1,00m do susjedne parcele .

Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Dozvoljava se ukрупnjivanje dvije ili više urbanističkih parcela. U ovom slučaju parametri urbanističkih parcela se sabiraju. Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima".

SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora. Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

MJEŠOVITA NAMJENA-OPŠTE SMJERNICE:

U zavisnosti od potreba investitora, a u skladu sa predviđenom namjenom na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti: stambeni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice),u skladu sa posebnim propisom; parkirni i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca), Maksimalna indeks zauzetosti je 0.4 Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2. Maksimalna spratnost objekata je P+2

Planirani objekti:

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova. Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli. Maksimalna spratnost objekata data je u tabeli. Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma. Građevinska linija GL1 definisana je koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele. Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,00m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena. Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli. Na jednoj parceli moguće je graditi više od jednog objekta u okviru urbanističkih parametara datih na nivou parcele. Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama- lamelama, obavezna je izrada ldejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u List nepokretnosti 500-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Podgorica od 01.03.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine " ENTER " D.O.O.Podgorica za kat. parcele, br. 172/1, 172/2, 173/1, 173/2, 174/1, 174/2, 174/3, 174/4 i 174/5 sve K.O.Cijevna. Uvidom u List nepokretnosti 580-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Podgorica od 01.03.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine " ENTER " D.O.O.Podgorica za kat. parcele, br. 178/1 i 179/1 sve K.O.Cijevna, 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.

Uvidom u List nepokretnosti 501- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Terzić Zorana na katastarskoj parceli, br. 179/2 K.O.Cijevna, radi čega je potrebno da imenovano privredno društvo riješi imovinsko pravne odnose do Prijave za građenje nadležnom inspekcijском organu na katastarskoj parceli, br. 179/2 K.O.Cijevna.

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 „ENTER „ D.O.O.Podgorica na dopunjeno idejno rješenje,

arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za proizvodnju, preradu i skladištenje, ukupne BRGP 2.779,79 m², urađenog od strane privrednog društva „DVARP+C“ D.O.O. PODGORICA, elektronski ovjeren, dana 27.02.2024., u 16:14.48 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 65, UP 66, UP 73 i UP 74 u čijem zahvatu pripada dio postora katastarskih parcela 172, 173, 174/1, 174/2, 178/1, 179/1 i 179/2 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Cijevna 2 – dio A“, Opština Zeta („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 33/17), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 0,56 (Planom propisan 1,20), spratnosti objekta : visoko prizemlje VP (Planom propisana spratnost: P+2) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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