



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: 05-332/24-5671/3
Podgorica, 17.07.2024.godine

„ FIS JASE INVEST „ D.O.O.

Adresa: Ulica Bračana Bračanovića br. 60
PODGORICA

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnica

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: 05-332/24-5671//3

Podgorica, 17.07.2024. 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. a u vezi člana 237.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 " FIS JASE INVEST" D.O.O. Podgorica na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradio „STUDIO MLV“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2024. godine u 11:50:19 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Podgorici, na dijelu urbanističke parcele, br.UP 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ - Izmjene i dopune („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 24/13), na katastarskoj parceli, br. 2125/2 K.O. Podgorica II, sa bruto razvijenom građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 11,856.88m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 3,457.26m², a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 8,399.62m² (Planom zadata 9,035.00m²), površinom pod objektom 1,238.02m² (Planom zadato 1,355.00m²), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "FIS JASE INVEST" D.O.O. Podgorica na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradio „STUDIO MLV“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2024. godine u 11:50:19 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Podgorici, na dijelu urbanističke parcele, br. UP 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ - Izmjene i dopune („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 24/13), na katastarskoj parceli, br. 2125/2 K.O. Podgorica II, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2.00 (Planom zadat 2.00); indeks zauzetosti 0.29 (Planom zadat 0.30); bruto razvijenom građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 11,856.88m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 3,457.26m², a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 8,399.62m² (Planom zadata 9,035.00m²); površinom pod objektom 1,238.02m² (Planom zadato 1,355.00m²); spratnošću odnosno visinom objekta : Po+P+5+Pk (Planom zadato P+5+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-332/24-5671/1 od 15.04.2024. godine, sa dopunom od 04.07.2024. godine "FIS JASE INVEST" D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarsdtvu, Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti

na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradio „STUDIO MLV“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2024. godine u 11:50:19 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Podgorici, na dijelu urbanističke parcele, br. UP 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ - Izmjene i dopune („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 24/13), na katastarskoj parceli, br. 2125/2 K.O. Podgorica II, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2.00 (Planom zadat 2.00); indeks zauzetosti 0.29 (Planom zadat 0.30); bruto razvijenom građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 11,856.88m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 3,457.26m², a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 8,399.62m² (Planom zadata 9,035.00m²); površinom pod objektom 1,238.02m² (Planom zadato 1,355.00m²); spratnošću odnosno visinom objekta : Po+P+5+Pk (Planom zadato P+5+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Saglasnost od strane Vučelić Milorada, Vučelić Slobodana, Drljević Stanke po punomoćniku Vučelić Budimirke, u kojoj je data saglasnost navedenih potpisnika, kao vlasnika kat. parcele br. 2125/2 iz " A " Lista nepokretnosti 5601 K.O.Podgorica II, da se na ime " FIS JASE INVEST " D.O.O.Podgorica, izda saglasnost Glavnog Državnog arhitekta na idejno rješenje urađeno od strane " Studio MLV" u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/-10941/7-2023 od 27.02.2024. godine i Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktoratu 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 ovlašćenja 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.

Članom 237.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenjaplana 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 planskog dokumenta da je dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradio „STUDIO MLV“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2024. godine u 11:50:19 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Podgorici, na dijelu urbanističke parcele, br. UP 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ - Izmjene i dopune („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 24/13), na katastarskoj parceli, br. 2125/2 K.O. Podgorica II, urađeno u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2.00 (Planom zadat 2.00); indeks zauzetosti 0.29 (Planom zadat 0.30); bruto razvijenom građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 11,856.88m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 3,457.26m², a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 8,399.62m² (Planom zadata 9,035.00m²); površinom pod objektom 1,238.02m² (Planom zadato 1,355.00m²); spratnošću odnosno visinom objekta : Po+P+5+Pk (Planom zadato P+5+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Postupajući po predmetnom zahtjevu a na osnovu uvida u raspoložive spise predmeta sa tehničkom dokumentacijom, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Naime, uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta „Zagorič 1 - dio zone A“ - Izmjene i dopune („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 24/13), Glavni grad Podgorica, za dio urbanističke parcele br. UP 3, dio zone A, koju čini katastarska parcela broj 2125/2 K.O. Podgorica II, utvrđeno je da je planirana namjena „VSP - površine za višeporodično stanovanje“.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima: namjena objekta je stanovanje na spratnim etažama i poslovanje u prizemlju; namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podrumskih etaža) je garaža i tehnički sistemi objekta. Podrumske etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, a u granicama urbanističke parcele.

Kota prizemlja (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) dozvoljena je do 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Na nivou prizemne etaže (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) preporuka je projektovanje natkrivenih prolaza duž gabarita objekta i prolaza (portuna) koji će omogućiti nesmetanu komunikaciju.

Najveća visina etaže mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.00m; za stambene etaže do 3.50m; za poslovne etaže do 4.50m; za osiguranje prolaza za prislup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.50m.

Krovove raditi kose dvovodne ili viševodne, ili ravne. Najnižia svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Tavan se ne može koristiti u svrhu stanovanja.

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

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupnoj slici prostora. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora.

Visine objekata su date 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. Objekte treba maksimalno osavremeniti i oblikovati u skladu sa novim tehnološkim i građevinskim materijalima, uz primjenu savremenih i inovativnih rješenja koja su ekološki prihvatljiva.

Dopunjenim Idejnim rješenjem na parceli je predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta. Novoprojektovani objekat je spratnosti Po+P+5+Ps (podrum + prizemlje + 5 spratova + potkrovlje). Objekat je dilatiran na dvije lamele A i B. Lamela A se sastoji od 5 poslovnih prostora i 58 stambenih jedinica. Lamela B se sastoji od 5 poslovnih prostora i 52 stambene jedinice. U prizemlju su projektom predviđeni poslovni prostori okrenuti na Bulevar II Crnogorskog bataljona sa pratećim sadržajima kao i komunikacije za stambeni dio objekta. Na spratovima su planirane stambene jedinice oblika: garsonjera (min 26.00m²), jednosoban stan (min 46.50m²), jednoiposoban stan (min 60.60m²) i dvosoban stan (min 68.80m²).

Za objekat je predviđena fazna izgradnja sa volumetrijom objekta kao podjelom. Prva faza objekta sastoji se od podruma (etaža -1). Druga faza objekta sastoji se od nadzemnih etaža (prizemlje + 5 spratova + potkrovlje).

Dio urbanističke parcele na kom se ne radi projekat - kat. parcela, br. 2525/6 K.O.Podgorica II, ima saobraćajni priključak na susjednoj u širini 5m na planiranu saobraćajnicu. Projektovani objekat je građevinskim linijama po UTU uredno odvojen od kat. parcele, br. 2525/6 K.O.Podgorica II.

Fasada je predviđena u kombinaciji fasadnog izolacionog završnog sloja (demit), velikih staklenih otvora i čeličnih montažnih elemenata koji ujedno imaju i svrhu zaštite i skrivanja uređaja za klimatizaciju. Boje fasade su: RAL1001 (primarna boja fasade), RAL 7016 (sekundarna boja fasade) i RAL 7012 (boja čeličnih elemenata). PVC bravarija je u boji RAL 7016 Antracit siva. PVC bravarija je sa dvoslojnim staklom. Krov je kosi nagiba 15° sakriven atikom. Krovni pokrivač kosog krova je lim u boji RAL 7012 bazaltno siva, na drvenoj krovnoj konstrukciji.

Uređenje terena je dopunjeno trotoarima oko objekta i travnatom površinom sa visokim i niskim rastinjem. Površina zelenila iznosi 40% ukupne površine parcele. Prostor je prilagođen potrebama korisnika, i projektovan u skladu sa standardima.

Uvidom u List nepokretnosti 5601- prepis, utvrđeno je suvlasništvo sledećih fizičkih lica na kat. parceli, br. 2125/2 K.O.Podgorica II : Vučelić Milorad, iz Podgorice, Vučelić Slobodana, iz Podgorice i Drljević Stanke iz Podgorice. Dostavljena je saglasnost Vučelić Milorada, Vučelić Slobodana i Drljević Stanke po punomoćniku Vučelić Budimirke, u kojoj je data saglasnost navedenih potpisnika, kao vlasnika kat. parcele br. 2125/2 iz " A " Lista nepokretnosti 5601 K.O.Podgorica II, da se na ime " FIS JASE INVEST " D.O.O.Podgorica, izda saglasnost Glavnog Državnog arhitekta na idejno rješenje urađeno od strane " Studio

MLV" u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/-10941/7-2023 od 27.02.2024. godine, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora kao stranke u postupku, saglasno 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 davanjem saglasnosti "FIS JASE INVEST" D.O.O. Podgorica na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradio „STUDIO MLV" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2024. godine u 11:50:19 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Podgorici, na dijelu urbanističke parcele, br. UP 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A" - Izmjene i dopune („Službeni list CG" - opštinski propisi broj 24/13), na katastarskoj parceli, br. 2125/2 K.O. Podgorica II, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2.00 (Planom zadat 2.00); indeks zauzetosti 0.29 (Planom zadat 0.30); bruto razvijenom građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 11,856.88m², od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 3,457.26m², a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 8,399.62m² (Planom zadata 9,035.00m²); površinom pod objektom 1,238.02m² (Planom zadato 1,355.00m²); spratnošću odnosno visinom objekta : Po+P+5+Pk (Planom zadato P+5+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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 P.

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



[Handwritten signature]