



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: 05-332/24-7274/2, veza: br: 09-332/23-3071/9
Podgorica, 25.06.2024.godine

, TRUDBENIK, D.O.O.

Adresa: Polje bb
MOJKOVAC

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević 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:05-332/24-7274/2, veza: 09-332/22-3071/9
Podgorica, 26.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.a1.1. i 2. i čl.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), čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "TRUDBENIK" D.O.O. iz Mojkovca, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor” D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2024. godine u 12:18:54 +02'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na katastarskim parcelama broj 691/1, 691/2, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 690/3, 687/1, 687/2 i 688/1 sve K.O. Podgorica II, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP7-3, i urbanističkim parcelama UP 7-5 i UP 7-7 u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 – Zona 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.398,32m²(Planom zadato 5.601,00m²), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "TRUDBENIK" D.O.O. iz Mojkovca, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor” D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2024. godine u 12:18:54 +02'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na katastarskim parcelama broj 691/1, 691/2, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 690/3, 687/1, 687/2 i 688/1 sve K.O. Podgorica II, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP7-3, i urbanističkim parcelama UP 7-5 i UP 7-7 u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 – Zona 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.398,32m²(planom zadato 5.601,00m²), indeks izgrađenosti 1.74 (Planom zadato 1.75), površine pod objektom 1.349,58m² (Planom zadato 1.600,00m²); indeks zauzetosti 0.43 (Planom zadat 0.50); spratnosti P+2+Pk (Planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću organizovanja podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem, br. 09-332/22-3071/2 od 25.05.2022. godine, izdata je saglasnost "TRUDBENIK" D.O.O.Mojkovac na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima-fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1897,07 + 5.398,32 = 7.295,39 m², projektovanog od strane „ Čovjek i Prostor ” D.O.O.Podgorica na lokaciji: na dijelu urbanističke parcele: br.UP 7-3, UP 7-5 i UP 7-7 koje čine katastarske parcele, br. 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 sve i osnovnih

urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 1,69 (Planom propisan 1,75), indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisani 0,50), spratnosti objekta: Po+P+2+Pk (Planom propisana spratnost: Po+P+2+Pk) i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

Rješenjem, br. 09-332/22-3071/3 od 06.07.2023. godine, poništeno je po službenoj dužnosti, s pozivom na čl. 139. stav 1. tačka 3 i stav 3. Zakona o upravnom postupku, prethodno izdata saglasnost ovog ministarstva – rješenje, br. 09-332/22-3071/2 od 25.05.2022. godine, pri čemu, vodeći računa o pravni posledicama poništaja rješenja iz člana 142. Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, postupajući po prethodno postavljenom zahtjevu imenovanog privrednog društva za izdavanje predmetne saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na katastarskim parcelama broj 691/1, 691/2, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 690/3, 687/1, 687/2 i 688/1 sve K.O. Podgorica II, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP7-3, i urbanističkim parcelama UP 7-5 i UP 7-7 u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 – Zona 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 19/09), br. 09-332/22-3071/1 od 27.04.2022. godine.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktor 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.

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, Direktor 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, projektovanog od strane „Čovjek i prostor" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2024. godine u 12:18:54 +02:00, za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na katastarskim parcelama broj 691/1, 691/2, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 690/3, 687/1, 687/2 i 688/1 sve K.O. Podgorica II, koje

odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP7-3, i urbanističkim parcelama UP 7-5 i UP 7-7 u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 – Zona 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.398,32m²(planom zadato 5.601,00m²), indeks izgrađenosti 1.74 (Planom zadato 1.75), površine pod objektom 1.349,58m² (Planom zadato 1.600,00m²); indeks zauzetosti 0.43 (Planom zadat 0.50); spratnosti P+2+Pk (Planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću organizovanja podzemne etaže) , urađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Naime, uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2024. godine u 12:18:54 +02'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na katastarskim parcelama broj 691/1, 691/2, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 690/3, 687/1, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP7-3, i urbanističkim parcelama UP 7-5 i UP 7-7 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 – Zona 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta sa djelatnostima u okviru namjene individualnog stanovanja sa više stanova, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.398,32m²(planom zadato 5.601,00m²), indeksa izgrađenosti 1.74 (planom zadato 1.75), površine pod objektom 1.349,58m² (planom zadato 1.600,00m²); indeksa zauzetosti 0.43 (planom zadato 0.50); spratnosti P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću organizovanja podzemne etaže). 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.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, planskog dokumenta, propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi postojećem ambijentu. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Nagib krovnih ravni iznosi maksimalno 28°.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je predmetni objekat jednostavne forme. Objekat ima tri nadzemne etaže. Objekat funkcioniše kao cjelina u kojem je poslovanje planirano u prizemlju i dijelu prvog sprata, dok je ostatak predviđen za stanovanje. Fasada objekta je demit fasada u kombinaciji bijele, prema RAL karti pod šifrom 9003 i sive prema RAL karti pod šifrom 7031. Krov objekta je planiran kao dvovodan kosi krov. Parterno uređenje ostvareno je kroz zelene površine sa prednje strane objekta, kao i uz susjedne parcele, gdje je svaka slobodna površina predviđena sa zelenilom i sadnicama. Takođe, zbog većeg stepena ozelenjenosti parking mjesta na parceli su predviđena sa raster kockama.

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

Uvidom u List nepokretnosti 5910- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine P.J.Podgorica, utvrđena je svojina " TRUDBENIK " D.O.O.Mojkovac , na kat. parcelama br. 691/1, 691/2, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 690/3, 687/1, 687/2 i 688/1 sve K.O. Podgorica II, čime je utvrđena legitimacija 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 "TRUDBENIK " D.O.O. iz Mojkovca, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Čovjek i prostor" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2024. godine u 12:18:54 +02'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na katastarskim parcelama broj 691/1, 691/2, 689/1, 689/2, 690/1, 690/2, 690/3, 687/1, 687/2 i 688/1 sve K.O. Podgorica II, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP7-3, i urbanističkim parcelama UP 7-5 i UP 7-7 u zahvatu DJP-a "Zagorič 3 i 4 – Zona 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.398,32m²(planom zadato 5.601,00m²), indeks izgrađenosti 1.74 (Planom zadato 1.75), površine pod objektom 1.349,58m² (Planom zadato 1.600,00m²); indeks zauzetosti 0.43 (Planom zadat 0.50); spratnosti P+2+Pk (Planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću organizovanja podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos 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