



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-1912/4
Podgorica, 10.12.2021. godine

„STEF & KRIS MONT COMPANY“ DOO Podgorica

**PEJOVIĆ DANILO
KNEŽEVIĆ NOVICA**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



ŽIŽIĆ MIRKO



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-1912/4
Podgorica, 10.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Stef & Kris Mont Company“ DOO Podgorica, Pejović Danila i Knežević Novice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata na urbanističkim parcelama : UP 7-35 i UP 7-38 u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2 („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi ", broj 19/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Stef & Kris Mont Company“ DOO Podgorica, Pejović Danila i Knežević Novice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na urbanističkim parcelama : UP 7-35 i UP 7-38 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona2 („SL.list Crne Gore – opštinski propisi ", broj 19/09), koje čine katastarske parcele 672/9 i 672/8 KO Podgorica II, bruto razvijene građevinske površine 4567,75 m² (planom zadato 4894,75 m²), sa indeksom zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,5), indeksom izgrađenosti 1,63 (planom zadato 1,75), spratnosti P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1912/1 od 18.11.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se zahtjevom „Stef & Kris Mont Company“ DOO Podgorica, Pejović Danila i Knežević Novice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na parcelama UP 7-35 i UP 7-38 u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2 („SL.list Crne Gore – opštinski propisi ", broj 19/09) koje čine katastarske parcele 672/9 i 672/8 KO Podgorica II, ukupne površine dobijene udruživanjem parcela 2797 m² (planom zadato 2797 m²), bruto razvijene građevinske površine 4567,75 m² (planom zadato 4894,75 m²), sa indeksom zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,5), indeksom izgrađenosti 1,63 (planom zadato 1,75), spratnosti P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/19-4060 izdate 24.01.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica i 08-332/21-857 izdate 09.07.2021.godine takođe od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica ;List nepokretnosti br. 5866 KO Podgorica II - prepis br. 101-919-50469/2021 od 18.11.2021. za kat. parcele broj 672/9 KO Podgorica II i LN broj 5801 KO Podgorica II- prepis br. 101-919-50468/2021 od 18.11.2021 za kat.parcelu br. 672/8 izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta UZZ.br.1042/2021 od 16.11.2021.godine, Elaborat o parcelaciji od strane ovlaštene geodetske organizacije, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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, 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.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ („SL.list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09) , utvrđena je namjena parcela odnosno lokacije – „ISV“ – individualno stanovanje sa više stanova. U zoni individualnih objekata sa više stanova, u centralnom dijelu naselja, planirana je organizacija objekata tipa poluotvorenog bloka sa unutrašnjim dvorištima uređenim za druženje i igru dece. Individualno stanovanje sa više stanova predviđeno ovim planom, predstavlja prelazni tip stanovanja, između individualnog i kolektivnog tipa. Naime, tipološki i po načinu korišćenja parcele slično je objektima individualnog stanovanja ali zbog povećane spratnosti i većeg broja stanova, pa time i porodica u okviru jednog objekta, moguće je svrstati ih i u tip kolektivnog stanovanja. Maksimalna spratnost planiranih objekata u ovoj zoni je P+2+Pk.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju dato oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente.

Uvidom u List nepokretnosti broj 5866 KO Podgorica II utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 672/9 KO Podgorica II u sukorišćenju Pejović Danila i Knežević Novice, u obimu prava $\frac{1}{2}$.

Uvidom u List nepokretnosti broj 5801 KO Podgorica II utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 672/8 KO Podgorica II u sukorišćenju Pejović Danila i Knežević Novice, u obimu prava $\frac{1}{2}$.

Uvidom u Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta UZZ.br.1042/2021 od 16.11.2021.godine, utvrđeno je da je isti zaključen između „Stef & Kris Mont Company“ DOO Podgorica, Pejović Danila, Pejović Milene i Knežević Novice, o zajedničkoj izgradnji objekta stanovanja sa djelatnostima na dijelu UP 7-35 zona 7, i UP 7-38, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ U Podgorici.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Stef & Kris Mont Company“ DOO Podgorica, Pejović Danilu i Knežević Novici, na idejno rješenje projektovano od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica za izgradnju objekta na UP 7-35 i UP 7-38 u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), koje čine katastarske parcele 672/9 i 672/8 KO Podgorica II u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić