



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: 05-332/24-6441/5
Podgorica, 19.07.2024. godine

„PRIMATO P „ D.O.O.

Adresa: Ulica Zemunska br 137-Meljine
HERCEG NOVI

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

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: 05-332/24-6441/5

Podgorica, 19.07.2024. 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. 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 "PRIMATO P" D.O.O. Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Komatina“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 17.05.2024. godine u 11:49:20 +02'00', za rekonstrukciju objekta mesne industrije, na katastarskim parcelama br. 358/1, 358/2, 355/2 sve K.O. Grbe, u zahvatu " Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 70/19), Opština Danilovgrad, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.071,52m² (Planom zadata 10.506,64m²), donosi

R J E Š E N J E

DAJE se saglasnost "PRIMATO P" D.O.O. Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Komatina“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 17.05.2024. godine u 11:49:20 +02'00', za rekonstrukciju objekta mesne industrije, na katastarskim parcelama br. 358/1, 358/2, 355/2 sve K.O. Grbe, u zahvatu " Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 70/19), Opština Danilovgrad, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.071,52m² (Planom zadata 10.506,64m²), indeks izgrađenosti 0.58 (Planom zadat 1.00), površine pod objektom 3.500,80m² (Planom zadata 7.354,65m²); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat 0.70); spratnosti P+1 (planom zadato P+1) - 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

Aktom, br.05-332/24-644/1 od 07.05.2024. godine "PRIMATO P" D.O.O. Herceg Novi, obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Komatina“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 17.05.2024. godine u 11:49:20 +02'00', za rekonstrukciju objekta mesne industrije, na katastarskim parcelama br. 358/1, 358/2, 355/2 sve K.O. Grbe, u zahvatu " Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 70/19), Opština Danilovgrad, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.071,52m² (Planom zadata 10.506,64m²), indeks izgrađenosti 0.58 (Planom zadat 1.00), površine pod objektom 3.500,80m² (Planom zadata 7.354,65m²); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat

0.70); spratnosti P+1 (planom zadato P+1) - 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).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " Komatina" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 17.05.2024. godine u 11:49:20 +02'00', za rekonstrukciju objekta mesne industrije, na katastarskim parcelama br. 358/1, 358/2, 355/2 i 358/5 K.O. Grbe, u zahvatu " Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 70/19), Opština Danilovgrad, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, br. 06-332/24-486/1 od 15.03. 2024. godine, izdatih od strane Opštine Danilovgrad za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 st. 2. tač. 3 i stav3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji koji su prikazani u tabeli. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokunetu i urbanističko-tehničkim uslovima; Izjavu izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " Ekvidistanca " D.O.O.Bar u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na kat. parcelama, br. 358/1, 358/2 i 355/2 sve K.O.Grbe te da je kolski prilaz objektu predviđen sa postojeće saobraćajnice - Regionalni put R23A Danilovgrad- Podgorica, odnosno sa kat. parcele br. 278 K.O.Grbe 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 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.

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, projektovanog od strane „Komatina" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 17.05.2024. godine u 11:49:20 +02'00', za rekonstrukciju objekta mesne industrije, na katastarskim parcelama br. 358/1, 358/2, 355/2 sve K.O.

Grbe, u zahvatu " Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 70/19), Opština Danilovgrad, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.071,52m² (Planom zadata 10.506,64m²), indeks izgrađenosti 0.58 (Planom zadat 1.00), površine pod objektom 3.500,80m² (Planom zadata 7.354,65m²); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat 0.70); spratnosti P+1 (planom zadato P+1) izrađeno 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 „Komatina" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.05.2024. godine u 11:49:20 +02'00', za rekonstrukciju objekta mesne industrije, na katastarskim parcelama broj 358/1, 358/2 i 355/2 KO Grbe, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 70/19), Opština Danilovgrad, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena rekonstrukcija objekta mesne industrije u okviru namjene industrija i proizvodnja, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.071,52m² (Planom zadata 10.506,64m²), indeks izgrađenosti 0.58 (Planom zadat 1.00), površine pod objektom 3.500,80m² (Planom zadata 7.354,65m²); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat 0.70); spratnost objekta: P+1 (Planom zadata spratnost objekta: P+1). 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.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da su predmetni objekti jednostavne forme, sa funkcijom i izgledom koji doprinose percepciji savremene industrijske sredine. Planirana spratnost objekta za preradu mesa je P+1, dok je spratnost objekta za smještaj stoke P. Planirani objekat za preradu mesa projektovan je kao dogradnja postojećeg objekta. U prizemlju su projektovani magacini za gotovi proizvod, dok je na sjeveroistočnoj strain formiran novi ulaz za administrativni sector, pozicioniran tako da je vidljiv sa glavnog ulaza u kompleks. Sa zadnje strane objekta planirani su prostori za nove tehnološke procese, kao i hladnjače. Na spratu je projektovan dodatni administrativni blok koji će biti povezan sa starim dijelom objekta u kojem se nalaze svlačionice, vešeraj i slični sadržaji. Za postojeći objekat za smještaj stoke planirana je dogradnja u nivou prizemlja. Planirani objekat će se proširiti za dio površine koju zauzima postojeća čelična konstrukcija, a koji je u okviru građevinskih linija, a sve u svrhu uvećavanja kapaciteta smještaja životinja. Pri materijalizaciji planirani su savremeni materijali u skladu sa namjenom i potrebama objekta, pri čemu se vodilo računa o vizuelnom identitetu bredna Primato P. Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta, te sa organizacijom i oblikovnim rješenjem parternih površina.

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

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava odgovornog projektanta "Komatina" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 17.05.2024. godine u 11:49:20 +02'00', za rekonstrukciju objekta mesne industrije, na katastarskim parcelama br. 358/1, 358/2, 355/2 i 358/5 K.O. Grbe, u zahvatu " Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 70/19), Opština Danilovgrad, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, br. 06-332/24-486/1 od 15.03. 2024. godine, izdatih od strane Opštine Danilovgrad za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 st. 2. tač. 3 i stav3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji koji su prikazani u tabeli. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumetu i urbanističko-tehničkim uslovima.

Dostavljena je i Izjava izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " Ekvidistanca " D.O.O.Bar u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na kat. parcelama, br. 358/1, 358/2 i 355/2 sve K.O.Grbe te da je kolski prilaz objektu predviđen sa postojeće saobraćajnice - Regionalni put R23A Danilovgrad- Podgorica, odnosno sa kat. parcele br. 278 K.O.Grbe

Uvidom u List nepokretnosti 951-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad od 18.07.2024. godine, utvrđeno je parvo svojine " PRIMATO P " D.O.O.Herceg Novi na kat. parceli br. 358/5 K.O.Herceg Novi. Uvidom u List nepokretnosti 668-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Danilovgrad od 18.07.2024. godine, utvrđeno je parvo svojine " PRIMATO P " D.O.O.Herceg Novi na kat. parcelama, br. 355/2, 358/1 i 358/2 sve K.O.Herceg Novi, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, kao stranke u postupku, 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 "PRIMATO P " D.O.O. Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Komatina" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 17.05.2024. godine u 11:49:20 +02'00', za rekonstrukciju objekta mesne industrije, na katastarskim parcelama br. 358/1, 358/2 i 355/2 sve K.O. Grbe, u zahvatu " Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 70/19), Opština Danilovgrad, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.071,52m² (Planom zadata 10.506,64m²), indeks izgrađenosti 0.58 (Planom zadat 1.00), površine pod objektom 3.500,80m² (Planom zadata 7.354,65m²); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat 0.70); spratnosti P+1 (planom zadato P+1) - 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:

Načelnica Direkcije,

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh

