



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: 05-332/24-7911/2
Podgorica, 14.06.2024.godine

„DONMEZ INVEST“ D.O.O.

Adresa: Ulica Steva Boljevića bb
PODGORICA

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

Rješenje obradila:

Pavičević 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: 05-332/24-7911/2
Podgorica, 14.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 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 „DONMEZ INVEST“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.554,93 m² (planom predviđeno BRGP 4.555,00 m²), urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“ doo Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 07.06.2024. u 13:13:23, +02'00", na urbanaističkim parcelama broj 169, 175, 197, 205 i 221, na katastarskim parcelama br. 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2, 3596/1, 3597/18, 3597/15, 3597/1 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanaističkog plana „TITEX," Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „DONMEZ INVEST“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.554,93 m² (planom predviđeno BRGP 4.555,00 m²), urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“ doo Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 07.06.2024. u 13:13:23, +02'00", na urbanaističkim parcelama broj 169, 175, 197, 205 i 221, na katastarskim parcelama br. 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2, 3596/1, 3597/18, 3597/15, 3597/1 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanaističkog plana „TITEX," Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanaističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (Planom propisana 1,20), spratnosti objekta :Po+ P+2 (Planom propisana spratnost objekta : Po+ P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Obrazloženje

Aktom, br.05-332/24-7911/1 od 07.06.2024.godine, „DONMEZ INVEST“ D.O.O. Podgorica obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.554,93 m² (planom

predviđeno BRGP 4.555,00 m²), urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“ doo Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 07.06.2024. u 13:13:23, +02'00', na urbanističkim parcelama broj 169, 175, 197, 205 i 221, na katastarskim parcelama br. 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2, 3596/1, 3597/18, 3597/15, 3597/1 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TITEX,“ Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (Planom propisana 1,20), spratnosti objekta :Po+ P+2 (Planom propisana spratnost objekta : Po+ P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitektur : sledeće dokaze: Izjavu licencirane geodetske organizacije "GEO PRO " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija predmetne lokacije i utvrđeno da se predmetni objekat nalazi na lokaciji koju čine katastarske parcele: 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TITEX,“ Glavni grad Podgorica. Za predmetnu lokaciju izvršena je parcelacija po planskom dokumentu i predmetni Elaborat je zaveden u Upravi za nekretninu pod rednim brojem 1800/24; Kolski pristup urbanističkoj parceli, odnosno planiranom objektu je sa zapadne strane katastarske parcele br. 3597/17 K.O.Podgorica III u etaži prizemlja iz planirane saobraćajnice, odnosno iz katastarske parcele broj 3597/17 K.O.Podgorica III kao i Izjave da se planirani objekat prema urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/23.2085/1 izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj GlavnoG Grada nalazi na lokaciji koju čine kat. parcele: 3596/1, 3597/18, 3597/15 i 3597/1; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ING - INVEST“ doo Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 07.06.2024. u 13:13:23, +02'00', na urbanističkim parcelama broj 169, 175, 197, 205 i 221, na katastarskim parcelama br. 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2, 3596/1, 3597/18, 3597/15, 3597/1 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TITEX,“ Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko- tehničkim uslovima te da je istim obezbijeđen saobraćajni priključak u skladu sa planskim dokumento; List nepokretnosti 4269-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, br. 101- .919-28515/2024 od 06.06.2024. godine u kojem je utvrđena svojina Simonović Vojislava na kat. parcelama: br. 3590/2, 3593, 3594/1, 3595, 3596 i 359/1 sve K.O.Podgorica III sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji – ortakluk sa Notarskom oznakom, UZZ 71/2024 od 02.02.2024.godine, zaključen između „ DONMEZ INVEST“ D.O.O. Podgorica kao investitor i Simonović Vojislava kao ugovorač 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: 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 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.

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 za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.554,93 m² (planom predviđeno BRGP 4.555,00 m²), urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“ doo Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 07.06.2024. u 13:13:23, +02'00', na urbanističkim parcelama broj 169, 175, 197, 205 i 221, na katastarskim parcelama br. 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2, 3596/1, 3597/18, 3597/15, 3597/1 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TITEX“, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (Planom propisana 1,20), spratnosti objekta :Po+ P+2 (Planom propisana spratnost objekta : Po+ P+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan „TITEX“, Glavni Grad Podgorica, utvrđeno je da su propisane smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

Uslovi za objekte na površinama za stanovanje srednjih gustina: Planirani objekti:

U okviru ove namjene planirana je izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima. Minimalna urbanistička parcela za namjenu površine za stanovanje srednje gustine je 500m² i tada važe parametri 0.4/1.20. Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 00 m od kote terena. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu. Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava. Najveća visina za stambene etaže je do 3,5 m, za garaže i tehničke prostorije je 3 m, a za poslovne etaže je 4,5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija“. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu; Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički

servisni prostori neophodni za funkcioniranje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom. Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama; U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja

Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4. Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,2.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije "GEO PRO" D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija predmetne lokacije i utvrđeno da se predmetni objekat nalazi na lokaciji koju čine katastarske parcele: 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TITEX," Glavni grad Podgorica. Za predmetnu lokaciju izvršena je parcelacija po planskom dokumentu i predmetni Elaborat je zaveden u Upravi za nekretninu pod rednim brojem 1800/24; Kolski pristup urbanističkoj parceli, odnosno planiranom objektu je sa zapadne strane katastarske parcele br. 3597/17 K.O.Podgorica III u etaži prizemlja iz planirane saobraćajnice, odnosno iz katastarske parcele broj 3597/17 K.O.Podgorica III kao i Izjave da se planirani objekat prema urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/23.2085/1 izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog Grada nalazi na lokaciji koju čine kat. parcele: 3596/1, 3597/18, 3597/15 i 3597/1.sve K.O.Podgorica III.

U spisima predmeta se nalazi Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ING - INVEST" doo Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 07.06.2024. u 13:13:23, +02:00', na urbanističkim parcelama broj 169, 175, 197, 205 i 221, na katastarskim parcelama br. 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2, 3596/1, 3597/18, 3597/15, 3597/1 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TITEX," Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko- tehničkim uslovima te da je istim obezbijeđen saobraćajni priključak u skladu sa planskim dokumentom.

Uvidom u List nepokretnosti 4269-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, br. 101- 919-28515/2024 od 06.06.2024. godine utvrđena svojina Simonović Vojislava na kat. parcelama: br. 3590/2, 3593, 3594/1, 3595, 3596, 3597/1 sve K.O.Podgorica III sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji – ortakluk sa Notarskom oznakom, UZZ 71/2024 od 02.02.2024.godine, zaključen između „ DONMEZ INVEST" D.O.O. Podgorica kao investitor i Simonović Vojislava kao ugovorač III sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji – ortakluk sa Notarskom oznakom, UZZ 71/2024 od 02.02.2024.godine, zaključen između „ DONMEZ INVEST" D.O.O. Podgorica kao investitor i Simonović Vojislava kao ugovorač.

Shodno Izjavi licencirane geodetske organizacije GEO PRO " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija predmetne lokacije i utvrđeno da se predmetni objekat nalazi na lokaciji koju čine katastarske parcele: 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TITEX," Glavni grad Podgorica. Za predmetnu lokaciju izvršena je parcelacija po planskom dokumentu i predmetni Elaborat je zaveden u Upravi za nekretninu pod rednim brojem 1800/24; Kolski pristup urbanističkoj parceli, odnosno planiranom objektu je sa zapadne strane katastarske parcele br. 3597/17 K.O.Podgorica III u etaži prizemlja iz planirane

saobraćajnice, odnosno iz katastarske parcele broj 3597/17 K.O.Podgorica III kao i Izjave da se planirani objekat prema urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/23.2085/1 izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavno Grada nalazi na lokaciji koju čine kat. parcele: 3596/1, 3597/18, 3597/15 i 3597/1 sve K.O.Podgorica III, a sve prema Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu koji je zaveden u Upravi za nekretninu pod rednim brojem 1800/24; potrebno je da se do Prijave građenja nadležnom inspekcijском organu sprovede navedeni Elaborat parcelacije kroz katastar nepokretnosti.

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.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „DONMEZ INVEST“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.554,93 m² (planom predviđeno BRGP 4.555,00 m²), urađenog od strane privrednog društva „ING - INVEST“ doo Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 07.06.2024. u 13:13:23, +02'00", na urbanističkim parcelama broj 169, 175, 197, 205 i 221, na katastarskim parcelama br. 3590/2, 3593, 3594/4, 3595/2, 3596/2, 3597/17, 3592/2, 3596/1, 3597/18, 3597/15, 3597/1 i 113/32 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TITEX," Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (Planom propisana 1,20), spratnosti objekta :Po+ P+2 (Planom propisana spratnost objekta : Po+ P+2), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i 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.

Obradila:
Načelnik Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



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