



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10576/2
Podgorica, 01.03.2024. godine

"R-INVEST" D.O.O.

PODGORICA

Ul. Ksenija Cicvarić 39

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Dostavljeno:

-a/a

-naslovu



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: 09-332/23-10576/2
Datum: 01.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2 i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „R Invest“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „A TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 21.12.2023. godine u 14:18:16 + 01'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja sa mogućnošću fazne izgradnje, na dijelu UP C5.1, UP C5.4, UP C5.7, zona C, koje čine katastarske parcele br.3798/1, 3798/4 i 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.12/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „R Invest“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „A TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 21.12.2023. godine u 14:18:16 + 01'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja sa mogućnošću fazne izgradnje, na dijelu UP C5.1, UP C5.4, UP C5.7, zona C, koje čine katastarske parcele br.3798/1, 3798/4 i 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.12/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevničkoj liniji), ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 6.024,45+1.774,8=7.799,25 m², indeksa zauzetosti 0,24 (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), spratnosti objekta visoko prizemlje P+4 (planom propisana spratnost P+4).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-10576/1 od 21.12.2023.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „Roaming Montenegro“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „A TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja sa mogućnošću fazne izgradnje, na dijelu UP C5.1, UP C5.4, UP C5.7, zona C, koje čine katastarske parcele br.3798/1, 3798/4

i 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.12/18), Glavni grad Podgorica.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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, 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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 urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-824 izdate 27.12.2018.godine od strane Glavnog grada Podgorica, Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-823 izdate 15.01.2019.godine od strane Glavnog grada Podgorica, Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-680 izdate 24.12.2018.godine od strane Glavnog grada Podgorica, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine; Notarski zapis ugovora o ortakluku – zajedničkoj izgradnji objekta UZZ 760/2020 od 16.11.2020. godine zaključen između Đurović Zorana kao ulagača i "R Invest" d.o.o. Podgorica kao investitora, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije sa navedenim obezbijeđenim kolskim prilazom sa sjeveroistočne strane lokacije preko kat.parcele 3798/7 koja je u vlasništvu "R Invest" d.o.o.

Podgorica, i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-10576/1 od 21.12.2023. godine, izrađenim od strane „A TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 21.12.2023. godine u 14:18:16 + 01'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja, na dijelu UP C5.1, UP C5.4, UP C5.7, zona C, koje čine katastarske parcele br.3798/1, 3798/4 i 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ (Službeni list CG"-opštinski propisi br.12/18), Glavni grad Podgorica, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Planskim dokumentom Detaljnim urbanističkim planom „Zabjelo 8“, propisane su smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

Osnovna namena objekta: Stanovanje srednje gustine

Prateća namena objekta: moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Parkinzi i garaže za smeštaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posetilaca. U okviru stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i djelatnosti. Djelatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.

Spratnost objekta:

Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.

- Maksimalna spratnost je do P+4
- Maksimalni indeks zauzetosti do 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2

Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Građevinska linija:

- Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.

- Građevinske linije su definisane na nivou blokova. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

- Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.

Nivelacione kote objekata:

Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susjednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 1m.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija:

Fasade (vrsta materijala):

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib): Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz

korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorvodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan mater.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izrađeno od strane „A TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 21.12.2023. godine u 14:18:16 + 01'00', za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja sa mogućnošću fazne izgradnje, na dijelu UP C5.1, UP C5.4, UP C5.7, zona C, koje čine katastarske parcele br.3798/1, 3798/4 i 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ (”Službeni list CG“-opštinski propisi br.12/18), Glavni grad Podgorica - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $6.024,45+1.774,8=7.799,25$ m², indeksa zauzetosti 0,24 (planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), spratnosti objekta visoko prizemlje P+4 (planom propisana spratnost P+4).

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

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine dana 01.03.2024.godine i u List nepokretnosti br.5950 – prepis, utvrđeno je da su kat.parcele br.3798/1, 3798/4 i 3798/6 KO Podgorica III na kojima je planirana izgradnja objekta u svojini Zorana Đurovića u obimu prava 1/1. U citiranom listu nepokretnosti u podacima o teretima i ograničenjima navedena je zabilježba ugovora o ortakluku – zajedničkoj izgradnji objekta UZZ 760/2020 od 16.11.2020. godine zaključen između Đurović Zorana kao ulagača i "R Invest" d.o.o. Podgorica kao investitora u kojem je u članu 8. Ugovora utvrđena saglasnost druge ugovorene strane da se u cilju dobijanja dozvole ista glasi na ime ulagača "R Invest" D.O.O.Podgorica.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „R Invest“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „A TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 21.12.2023. godine u 14:18:16 + 01'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja, na dijelu UP C5.1, UP C5.4, UP C5.7, zona C, koje čine katastarske parcele br.3798/1, 3798/4 i 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.12/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevnoj 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

