



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: 09-332/22-3834/2
Podgorica, 09.06.2022. godine

SINDIKAT KULTURE CRNE GORE

PODGORICA
Blašičeva br.6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Broj: 09-332/22-3834/2
Podgorica, 09.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 88 stav 2 i člana 98 stav 5 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 Sindikata kulture Crne Gore, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izvedenog kolektivnog stambenog objekta sa izmjenama nastalim u toku građenja na urbanističkoj parceli broj 458, koju čini katastarska parcela broj 4453/8 KO Cetinje, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gruda - Donje Polje (zona D) („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 18/12), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Sindikatu kulture Crne Gore na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izvedenog kolektivnog stambenog objekta sa izmjenama nastalim u toku građenja na urbanističkoj parceli broj 458, koju čini katastarska parcela broj 4453/8 KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gruda - Donje Polje (zona D) („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 18/12), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 4.410,75m² (planom predviđeno 5.373,00m²), bruto razvijene građevinske površine podzemnih etaža – 848.98m²; površine pod objektom 900.20 m² (planom predviđeno 1.074,00m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom predviđeno 0.60), indeks izgrađenosti 2.47 (planom predviđeno 3.00); spratnost objekta – Po+P+3+Pk (planom predviđeno P+3+Pk sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), 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 09-332/22-3834/1 od 20.05.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Sindikat kulture Crne Gore, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izvedenog kolektivnog stambenog objekta sa izmjenama nastalim u toku građenja na urbanističkoj parceli broj 458, koju čini katastarska parcela broj 4453/8 KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gruda - Donje Polje (zona D) („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 18/12), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 4.410,75m² (planom predviđeno 5.373,00m²), bruto razvijene građevinske površine podzemnih etaža – 848.98m²; površine pod objektom 900.20 m² (planom predviđeno 1.074,00m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom predviđeno

0.60), indeks izgrađenosti 2.47 (planom predviđeno 3.00); spratnost objekta – Po+P+3+Pk (planom predviđeno P+3+Pk sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), 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: 05-351/17-1209 izdate 06.11.2017. godine od strane Sekretarijata za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu (parcelacija po DUP-u na kat. parc. br. 4453/8 KO Cetinje I) urađen od strane licencirane geodetske organizacije doo „GEO-METAR“ Podgorica od 25.05.2022. godine; List nepokretnosti br. 3469 KO Cetinje I – prepis od 09.05.2022. godine za kat. parcelu broj 4453/8 KO Cetinje I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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 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, 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 98 stav 1, 2, 3, 4 i 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl., te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1 ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom kao i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje, ukoliko se izmjena iz stava 1 ovog člana Zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja.

Detaljnim urbanističkim planom Gruda - Donje Polje (zona D) („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 18/12), na urbanističkoj parceli broj 458 predviđena je namjena stanovanje srednje gustine – tip 2. U okviru tipa 2 moguća je u okviru ovog tipa moguća je organizacija stanovanja, stanovanja sa djelatnostima, poslovanja, sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem i drugih sadržaja koji mogu podržati

stanovanje kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Ovi sadržaji se takođe mogu organizovati u vidu kompleksa u slobodnostojećim objektima ili grupacijama sa jednom ili više lamela. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

Visine objekata su date kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1.20m, odnosno najniža svijetla visina ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija podkrovlja i spratova poklapaju. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha). Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju. Gdje postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanski prostor i sl.)

Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta izvedenog kolektivnog stambenog objekta sa izmjenama nastalim u toku građenja na urbanističkoj parceli broj 458, koju čini katastarska parcela broj 4453/8 KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gruda - Donje Polje (zona D) („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 18/12), projektovano od strane „Urbanizam i projektovanje“ d.o.o. iz Bara, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža – 4.410,75m² (planom predviđeno 5.373,00m²), bruto razvijena građevinska površina podzemnih etaža – 848.98m²; površina pod objektom 900.20 m² (planom predviđeno 1.074,00m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom predviđeno 0.60), indeks izgrađenosti 2.47 (planom predviđeno 3.00); spratnost objekta – Po+P+3+Pk (planom predviđeno P+3+Pk sa mogućnošću planiranja podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br. 3469 KO Cetinje I – prepis od 09.05.2022. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 4453/8KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u svojini Sindikata kulture Crne Gore u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Sindikatu kulture Crne Gore, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Urbanizam i projektovanje“ d.o.o. iz Bara, izvedenog kolektivnog stambenog objekta sa izmjenama nastalim u toku građenja na urbanističkoj parceli broj 458, koju čini katastarska parcela broj 4453/8 KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gruda - Donje Polje (zona D) („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 18/12), 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

