



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: 09-332/23-10490/6
Podgorica, 17.04.2024. godine

„POLAT CONSTRUCTION“ DOO

PODGORICA

Ul. Vojina Katnića br.20

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Payičević, 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

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: 09-332/23-10490/6
Podgorica, 17.04.2024. 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 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), kao i člana 18, 111 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Polat Construction“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 84“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.04.2024.godine u 13:10:09 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP br.3a-14, blok 3a,koju čini kat.parcela br.185/3 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3-4, Zona 2- izmjene i dopune,("Sl.List Crne Gore-opštinski propisi br.19/09) Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca „Polat Construction“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 84“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.04.2024.godine u 13:10:09 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP br.3a-14, blok 3a,koju čini kat.parcela br.185/3 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3-4, Zona 2- izmjene i dopune,("Sl.List Crne Gore-opštinski propisi br.19/09) Glavni grad Podgorica.

Obrazloženje

Aktom broj: 09-332/23-10490/1 od 20.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture- Glavnom državnom arhitekti, obratio se „Polat Construction“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 84“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.12.2023.godine u 09:05:48 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP br.3a-14, blok 3a,koju čini kat.parcela br.185/3 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "zagorič 3-4, Zona 2- izmjene i dopune,("Sl.List Crne Gore-opštinski propisi br.19/09) Glavni grad Podgorica.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 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 obaveznu usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u dostavljene urbanističko-tehničke uslove br.08-352/18-300 od 06.07.2018.godine utvrđeno je da je u dijelu *Planirano stanje-namjena parcele odnosno lokacije* navedena urbanistička parcela br. 1-15 površine 7.595,75 m² dok je planirani objekat predviđen na ubr. parceli br. 3a-14. S tim u vezi, neophodno je dostaviti nove urbanističko-tehničke uslove.

Uvidom u Izjavu geodetske licencirane organizacije "Landsat" doo Nikšić, od Oktobra 2023.godine, konstatuje se da je saobraćajni prilaz predmetnoj lokaciji za građenje planiran preko kat.parcele br. 220/7 KO Podgorica II (vlasništvo Država Crna Gora i Glavni grad Podgorica) i kat.parcele br. 185/3 KO Podgorica II (vlasništvo Stamatović Branislav Aleksandra u obimu prava ½ i Stamatović Branislav Aleksandra u obimu prava ½). Imajući ovo u vidu, neophodno je dostaviti saglasnost-službenost prolaza za kat. parcelu br. 185/3 KO Podgorica II u korist investitora "Polat Construction" doo.

Prema smjernicama iz plana (poglavlje 7.0 *Analitički podaci, tabela planirani kapaciteti*) za predmetnu UP 3a-14 predviđena je spratnost 5,5 etaža, odnosno P+4+Ps (prizemlje, četiri sprata i povučen sprat). Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je spratnost u okviru predmetne lokacije prekoračena budući da je projektovan objekat spratnosti VP+6 (visoko prizmlje i šest spratova).

Nadalje, povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže. Imajući u vidu da površina etaže predmetnog objekta iznosi 474,30 m², te da povučeni sprat može imati maksimalnu površinu od 355,73 m², konstatuje se da je projektovana etaža povučenog sprata objekta prekoračena budući da ona iznosi 406,30 m².

Planskim dokumentom propisano je da za objekte kolektivnog stanovanja sa djelatnostim nije predviđeno ograđivanje parcela. Planirano idejno rješenje nije u skladu sa zadatom smjernicom budući da je cijelom dužinom predmetne lokacije za građenje predviđeno ograđivanje iste. Osim toga, Plan navodi da slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namenjene javnom korišćenju.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-10490/4 od 27.02.2024. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-10490/4 od 20.03.2024. godine, sa potpisom primaoca i naznakom lično od 20.03.2024. godine.

S tim u vezi, aktom br.09-332/23-10490/5 od 08.04.2024. godine, investitor je dostavio dopis u sklopu dopune idejnog rješenja.

Nakon izvršenog uvida u navedeni akt od 08.04.2024.godine, tj. dopis investitora u sklopu dopune idejnog rješenja br. 09-332/2-10490/5 od 08.04.2024.godine gdje se traži tumačenje predmetne lokacije od strane obrađivača planskog dokumenta u pogledu spratnosti, smatramo da isto nije potrebno iz razloga što je uvidom u grafičke priloge planskog dokumenta koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, kao i analitičke podatke za svaku urbanističku parcelu (tekstualni dio plana str.77-) jasno naznačena spratnost za predmetnu UP 3a-14, Blok 3, koja iznosi P+4+Ps, odnosno 5.5 etaža.

Daljim uvidom u analitičke podatke i objašnjenje za svaki tip, navodi se da index spratnosti označava maksimalnu spratnost objekta na parceli, a da se svaka etaža vrednuje sa 1,0, a potkrovlje i povučeni sprat sa 0,5, odnosno da su u tabeli prikazane samo nadzemne etaže, a sutereni objekata i podrumi ne ulaze u bilanse (str. 78). S tim u vezi, da se zaključiti da se za predmetnu UP 3a-14 spratnost, iz tabelarnog dijela analitičkih podataka 5.5 etaža, podudara sa naznačenom spratnošću u okviru grafičkih priloga planskog dokumenta (P+4+Ps).

Shodno prednje utvđenim činjeničnim stanjem, smatramo da mišljenje planera nije potrebno imajući u vidu da je spratnost za predmetnu lokaciju detaljno i jasno definisana navedenim planskim dokumentom.


Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „Studio 84“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.04.2024.godine u 13:10:09 + 02:00', ovo Ministarstvo, Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture- Glavni Državni arhitekta je, shodno članu 111 stav 1 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 27.02.2024. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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 Pavičević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh

