



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-8205/2
Podgorica, 17.07. 2024. godine

" BEST INVESTMENT " D.O.O.

Ulica Radoje Dakić, bb Lamela 2/10
PODGORICA

Predmet: Izjašnjavaње stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1 i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom broj: 05-332/24-8205/1 od 12.06.2024. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratilo se „BEST INVESTMENT “ D.O.O. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradio „Golden Project“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.05.2024. godine u 15:56:42 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Podgorici, na djelovima urbanističkih parcela UP br.14 i UP br.a15, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Momišići B“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 52/18), na katastarskim parcelama, br. 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2, sve K.O. Podgorica I.

Shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, a radi izjašnjavaња na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1. al. 1 i 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), razmotrilo raspoložive spise predmeta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji i utvrdilo sledeće činjenično stanje:

Nasime, članom 87 stav 4 tač.1. al.1.i 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), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekte a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjericama 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, hoteli 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 („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generaine regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, 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 urbanistički dio urbanističke parcele.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

U predmetnom Idejnom rješenju predviđena je izgradnja objekta na djelovima urbanističkih parcela a14 i „a15. Prema urbanističko-tehničkim uslovima za predmetne parcele, indeksi izgrađenosti i indeksi zauzetosti su različiti. Uvidom u tekstualni i grafički dio Idejnog rješenja, zaključeno je da nedostaje Izjava Projektanta, pa je istu potrebno dostaviti i u okviru nje dati tabelarni pregled urbanističkih parametara za obje urbanističke parcele. Tabelarni pregled treba da sadrži površine cjelokupnih urbanističkih parcela i odgovarajuće parametre, kao i površine djelova urbanističkih parcela na kojima je projektovan objekat i umanjene parametre. Na kraju, u tabeli bi trebalo navesti i u kojoj mjeri su parametri ostvareni.

Na grafičkim priložima „Presjek 1-1“, „Presjek 2-2“, „Presjek 3-3“ i „Presjek 4-4“ uočeno je da spratna visina stambenih etaža iznosi 3.30m, a spratna visina potkrovlja čak 3.70m. Takođe, atika je izuzetno visoka i iznosi cca 1.50m. Zbog svega navedenog, nepohodno je smanjiti spratnu visinu potkrovlja i atike, kako posljednja etaža ne bi dominirala.

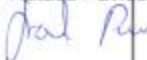
U urbanističko-tehničkim uslovima za urbanističku parcelu a14, u dijelu „7.3 Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama“ (str. 2) navedeno je da „objekti stanovanja velike gustine u okviru ovog plana dati su u okviru jednog urbanističkog bloka poluotvorenog tipa. Predviđena je izgradnja objekata u nizu, sa obaveznim dilatacijama na granicama urbanističkih parcela“. Isti navod dat je i u urbanističko-tehničkim uslovima za urbanističku parcelu a15, u dijelu „7 Planirano stanje“ (str. 3). Dakle, planom se traži jednoobrazna slika urbanističkog bloka, a s obzirom da na susjednim parcelama postoje izgrađeni objekti ili se grade objekti sa kosim krovom i drugačijom kolor šemom fasada, trebalo bi preispitati izgled i potkrovlja i fasada objekta koji je predmet idejnog rješenja.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, traženo izjašnjenje na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, sa otklanjanjem utvrđenih nepravilnostima u tehničkoj dokumentaciji, potrebno je da otklonite i dostavite u roku od 5 dana od dana prijema ovog rješenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OBRADILA

Načelnica Direkcije
Nataša Pavidević, dipl. pravnik



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

