



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: 09-332/23-10879/2
Podgorica, 30.05.2024. godine

„ HBA GRADNJA „ D.O.O.

Bulevar Veljka Vlahovića bb
PODGORICA

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

Obradila,
Načelnik Direkcije
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

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





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: 09-332/23-10879/2
Podgorica, 30.05.2024. 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 237. 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 "HBA GRADNJA" D.O.O.Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:45:26, +01*00, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 3.020,33 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP194, na katastarskim parcelama br. 1648/1 i 1649/11 sve K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "HBA GRADNJA" D.O.O.Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:45:26, +01*00, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 3.020,33 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP194, na katastarskim parcelama br. 1648/1 i 1649/11 sve K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom predviđen 0,54), indeks izgrađenosti 3,29 (Planom predviđen 3,29), spratnosti objekta: 2Po+P+4+M (Planom predviđena spratnost objekta: Po+P+4+M), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-10879/1 od 27.12.2023. godine, HBA GRADNJA" D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanjem saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:45:26, +01*00, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 3.020,33 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP194, na katastarskim parcelama br. 1648/1 i 1649/11 sve K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom predviđen 0,54), indeks

izgrađenosti 3.29 (Planom predviđen 3,29), spratnosti objekta: 2Po+P+4+M (Planom predviđena spratnost objekta: Po+P+4+M), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:45:26, +01*00, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 3.020,33 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP194, na katastarskim parcelama br. 1648/1 i 1649/11 sve K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu ispoštovanosti svih urbanističkih parametara a saobraćajni priključak je obezbijeden shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i Dopunjeno 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 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, 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.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne 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.

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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:45:26, +01*00, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 3.020,33 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP194, na katastarskim parcelama br. 1648/1 i 1649/11 sve K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski

propisi 09/20), urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom predviđen 0.54), indeks izgrađenosti 3,29 (Planom predviđen 3,29), spratnosti objekta: 2Po+P+4+M (Planom predviđena spratnost objekta: Po+P+4+M), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

U dijelu plana prema kliničkom centru je formirana zona kolektivnog stanovanja sa djelatnostima spratnosti Po+Pv+2+M do Po+Pv+4+M sa mogućnošću izgradnje objekata i veće spratnosti uz važne saobraćajnice / bulevare i na uglovima ulica formiranjem karakterističnih "ugaonih objekata, i duž jačih saobraćajnica". Na slobodnim lokacijama, je planirana izgradnja stambeno-poslovnih objekata koji su spratnosti Po+Pv+5. U dijelu pored Morače, na lokaciji uređaja, planiran je blok stambeno poslovnih objekata terasasto orijentisanih prema rijeci, spratnosti Po+Pv+7. Pad terena prema rijeci je iskorišćen za otvaranje suterenskih i prizemnih prostora i stvaranje terasa koje mogu poslužiti za ugostiteljske U skladu sa postavkama važećeg PUP-a, programskim zadatkom, a imajući u vidu već formirane I izgrađene sadržaje i slobodne površine u prostoru zahvaćenom planom organizovane su sledeće funkcije: Centralne djelatnosti; Mješovita namjena (poslovni sadržaji na lokaciji između "Delta sitija" i oko hotela "Ambijente" - benzinska pumpa i auto servis); Zona stanovanja većih gustina; Zona rekreacije i sporta; Zona stanovanja srednjih gustina; Obala rijeke Morače sa zelenim pojasom. Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloga, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta. Nove kolektivne stambene zgrade su dimenzija od 15x30; 15x36 do 15x45, spratnosti od P+P+2+Pk, Po+Pv+4+M i maksimalno do Po+Pv+5+M uz bulevare i na uglovima kolektivnih stambenih objekata, uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 120 cm.

Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostoru, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. U grafičkim prilogima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim prilogima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora. Radi zadržavanja kapaciteta planiranih DUP-om iz 2006. godine, a u skladu sa posebnim postupkom prema članu 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) individualno stanovanje i individualno stanovanje sa djelatnostima se prevodi u stanovanje srednje gustine (SS), kolektivno stanovanje i kolektivno stanovanje sa djelatnostima se prevodi u stanovanje veće gustine (SS), dok se zona mješovite namjene (MN) uz Cetinjski

put prevodi kao zona stanovanja srednje gustine (SS) i stanovanja velike gustine (SVG) a ostale namjene se u okviru te zone mogu realizovati u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata za stanovanje veće gustine:

Stanovanje veće gustine predviđeno je u zonama planiranim za "kolektivno stanovanje". Kolektivni stambeni objekti moraju ispunjavati sljedeće uslove: Spratnost za kolektivno stanovanje je $Pv+2+M$ do $Po+Pv+4+M$; Spratne visine moraju biti uskladjene sa postojećim okolnim objektima; Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na okolnim objektima i šireg naselja.

Objekti za kolektivno stanovanje sa djelatnostima moraju ispunjavati sljedeće uslove: Spratnost objekata je do maksimalno $Po+Pv+4+M$, a na uglovima i uz jače saobraćajnice do $Po+Pv+5+M$; Spratne visine moraju biti uskladjene sa postojećim okolnim objektima; U stambeno poslovnom objektima podrum, prizemlja i eventualno sprat se mogu koristiti za poslovne namjene. Prizemlja sa poslovnom namjenom su predviđena veće spratne visine (4.50- 5.50 m) radi ostavljanja prosotra za neophodne instalacije u spušenom plafonu; Stambeni spratovi su normalne spratne visine (oko 3.0 m); Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim okolnim objektima.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugradjeni.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Planirani objekti, zavisno od potreba i mogućnosti investitora, mogu se graditi etapno u fazama koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, čeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5).

U spisima predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „SEDAM ING” D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:45:26, +01°00, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 3.020,33 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP194, na katastarskim parcelama br. 1648/1 i 1649/11 sve K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj” – izmjene i dopune u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu ispoštovanosti svih urbanističkih parametara a saobraćajni priključak je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara.

Uvidom u Listove nepokretnosti 248 i 4970– prepisi, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo susvojinje Djurović Mitra, Popović Nataše i Uskoković Olge na kat. parcelama br. 1648/1 i 1648/11 sve K.O.Podgorica I sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom ulaganju zaključen između „ HBA GRADNJA „ D.O.O.Podgorica kao suinvestitora I i Djurović Mitra, Popović Nataše i Uskoković Olge Komljenović Milana kao suinvestitora II, sa notarskom oznakom UZZ br. 187/22 od 22.03.2022. godine, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

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.al.1 i 2. a u vezi člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru "HBA GRADNJA" D.O.O.Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SEDAM ING“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023. u 10:45:26, +01:00, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, BRGP 3.020,33 m2, na dijelu urbanističke parcele br. UP194, na katastarskim parcelama br. 1648/1 i 1649/11 sve K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom predviđen 0,54), indeks izgrađenosti 3,29 (Planom predviđen 3,29), spratnosti objekta: 2Po+P+4+M (Planom predviđena spratnost objekta: Po+P+4+M), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim priključkom 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

Nataša Pavićević


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