



Crna Gora

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Br. 09-332/22-2968/2
Podgorica, 29.04.2022.godine

„MHG DADI“ D.O.O.

PODGORICA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno.
-Naslovu;
- a/a.



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/22-2968/2
Podgorica, 29.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a u vezi člana 98.st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata rješavajući po zahtjevu investitora „MHG DADI“ D.O.O. iz Podgorice, za izgradnju stambeno - poslovnih objekata, na dijelu urbanističke parcele broj UP1, i na urbanističkoj parceli broj 2, na katastarskim parcelama broj 2082/8, 2082/26, 2082/14, 5471/31, 2082/22, 2082/17 i 2082/13 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Servisno – Skladišna zona iz željezničku prugu – Strari Aerodrom” – izmjene i dopune, Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 34/09), donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br. 09-332/22-1384/2 od 24.03.2022.godine i „MHG DADI“ D.O.O. iz Podgorice, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnih objekata br. 1 i 2 – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 71.920,04 m², izrađenog od strane "CONT - ING" d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP1, i na urbanističkoj parceli broj UP2, na katastarskim parcelama broj 2082/8, 2082/26, 2082/14, 5471/31, 2082/22, 2082/17 i 2082/13 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Servisno – Skladišna zona uz željezničku prugu – Strari Aerodrom” – izmjene i dopune, Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 34/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti za UP1-0,39/UP2-0,52 (planom propisan UP1-0,46/UP2-0,56), indeksa izgrađenosti UP1-3,34/UP2-4,45 (planom propisan UP1-3,35/UP2-4,47), spratnosti objekta za UP2 :Po-1 (G2)+Po(G1)+P+9(planom propisana G2+G1+Po+Pr+9) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2968/1 od 21.04.2022.godine, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta - Glavnom državnom arhitekti obratio se „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice, za izmjenu rješenja, br. 09-332/22-1384/2 od 24.03.2022.godine s pozivom na član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je imenovanom izdata saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnih objekata, na dijelu urbanističke parcele broj UP1, i na urbanističkoj parceli broj 2, na katastarskim parcelama broj 2082/8, 2082/26, 2082/14, 5471/31, 2082/22, 2082/17 i 2082/13 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Servisno – Skladišna zona iz

željezničku prugu – Strari Aerodrom” – izmjene i dopune, Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 34/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-2123/9 i broj: 084-332/22-216/5 od 10.02.2022. godine koji su izdati od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora ovog Ministarstva; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima i saobraćajnim priključkom; izjavu „Geo Zeno“ D.O.O. iz Podgorice od 20.03.2022. godine o identifikaciji lokacije planiranog objekta; List nepokretnosti 7066 – prepis za predmetne katastarske parcele na ime vlasnika nepokretnosti „CARINE“ d.o.o. Podgorica, osnov prava svojina 1/1, Ugovor o zajedničkom ulaganju – građenju ovjeren od strane Notara Klikovac Lidije iz Podgorice UZZ 676/21, zaključen između „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice kao investitora i „CARINE“ d.o.o. Podgorica kao vlasnika nepokretnosti, i idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta.

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 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Članom 237 Zakona 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 urbanističke parcele.

Naime, Smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „Servisno skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom” – izmjene i dopune, propisano je sledeće:

Oblikovanje prostora: Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistirati će se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz

adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenih u svjetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Urbanističko-tehnički uslovi: Elementi za utvrđivanje urbanističko-tehničkih uslova u sklopu sadržaja Plana dati su kroz više grafičkih i tekstualnih priloga. Takodje elementi urbanističko-tehničkih uslova predviđaju i faznost realizacije Plana u odnosu na spratnost objekata, tako da se može prilagodjavati realnim potrebama investitora, i može biti manja od maksimalno planirane spratnosti. Cilj osnova za utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova je da kroz izradu UTU-a sprovede glavne preporuke Plana i to u prvom redu kroz utvrđivanje regulacije gradnje i arhitekture objekata, kao najznačajnijih elemenata funkcionisanja prostora i stvaranja ambijenta. U pojedinim grafičkim i tekstualnim priložima, a naročito u kartama i legendama parcelacija, regulacija, nivelacija, namjena površina, distribucija sadržaja, prostorni oblici, i tekstualnim priložima, sadržani su svi elementi urbanističko tehničkih uslova neophodni za postupak operacionalizacije Plana. Oblici – geometrija horizontalnih i vertikalnih gabarita dati u grafičkim priložima DUP-a, su rezultat istraživanja planera i po nama predstavljaju optimalna rješenja koja su uskladu sa urbanističkim parametrima na urbanističkim parcelama (koeficijent pokrivenosti i koeficijent izgrađenosti) kao i drugim uslovima – kvalitetno provjetravanje, insolacija, propisno odstojanje među objektima, funkcionalni sklopovi. Detalji geometrije nijesu do kraja obavezujući, ali moraju biti u skladu sa indikatorima urbanističke parcele. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone

Tabelarnim prikazom DUP-a dati su planski pokazatelji za urbanističke parcele UP1 i UP2: indeks zauzetosti: za UP1 iznosi 0,46, za UP2 iznosi 0,56; indeks izgrađenosti: za UP1 iznosi 3,35, za UP2 iznosi 4,47, spratnost objekata iznosi $G2+G1+Po+P+9$.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnih objekata br. 1 i 2 – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 71.920,04 m², izrađenog od strane "CONT - ING" d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP1, i na urbanističkoj parceli broj UP2, na katastarskim parcelama broj 2082/8, 2082/26, 2082/14, 5471/31, 2082/22, 2082/17 i 2082/13 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno – Skladišna zona iz željezničku prugu – Strai Aerodrom" – izmjene i dopune, Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 34/09), izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti za UP1-0,39/UP2-0,52 (planom propisan UP1-0,46/UP2-0,56), indeks izgrađenosti UP1-3,34/UP2-4,45 (planom propisan UP1-3,35/UP2-4,47), spratnosti objekata za UP2: $Po-1(G2)+Po(G1)+P+9$ (Planom propisana $G2+G1+Po+Pr+9$) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom.

Uvidom u List nepokretnosti 7066 – prepis za predmetne katastarske parcele br. 2082/8, 2082/26, 2082/14, 5471/31, 2082/22, 2082/17 i 2082/13 KO Podgorica III, koji je provjeren na sajtu Uprave za nekretnine dana 24.03.2022. godine, utvrđeno je da je nosilac prava svojine 1/1 nad predmetnim nepokretnostima „CARINE“ d.o.o. Podgorica. Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Ugovor o zajedničkom ulaganju – građenju ovjeren od strane Notara Klikovac Lidije iz Podgorice UZZ 676/21, zaključen između „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice kao investitora i „CARINE“ D.O.O. Podgorica kao vlasnika nepokretnosti – predmetnih katastraskih parcela.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se 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 gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim 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, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu svojine na građevinskom zemljištu.

Uvidom u dostavljenu Izjavu projektanta „ CONT-ING „ Podgorica iz aprila 2022.godine, utvrđeno je da su djelovi tehničke dokumentacije, koji čine tehničku dokumentaciju za izgradnju stambeno-poslovnih objekata: Za UP1 : Po-2(G2) + Po-(G1)+Po+P+9 a za UP2: Po-1(G2)+Po(G1)+P+9, međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu uz poštovanje svih zadatih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova. Obezbijeđen je saobraćajni pristup objektu.

Saglasno izloženom, a polazeći od izjave projektanta, stekli su se uslovi za primjenu člana 98.stav 5.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona propisano je da se glavni projekat može mijenjati u smislu sava 1.ovog člana i radi poboljšanja funkcioanlnosti objekta i bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5.istog člana Zakona, propisano je da ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitektem na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno izjavi projektanta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a spozivom na citirani član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnih objektata br. 1 i 2 – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 71.920,04 m², izrađenog od strane "CONT - ING" d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP1, i na urbanističkoj parceli broj UP2, na katastarskim parcelama broj 2082/8, 2082/26, 2082/14, 5471/31, 2082/22, 2082/17 i 2082/13 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno – Skladišna zona iz željezničku prugu – Strai Aerodrom" – izmjene i dopune, Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 34/09), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVU NA TUŽBU ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba
Upravnom sudu Crne Gore, roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.