



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/22-1235/2
Podgorica, 02.03.2022. godine

„MHG DADI” D.O.O PODGORICA

PODGORICA

Bul. “Veljka Vlahovića” bb

U prilogu akta dostavljamo vam rješenje broj i datum gornji.

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/22-1235/2
Podgorica, 02.03.2022. 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), rješavajući po zahtjevu investitora „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice, za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3437/1, 3435/1 i 3428/2 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta “Stara Varoš – dio zone A” Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – fazna izgradnja, BRGP podzemne i nadzemnih etaža $1194,36 + 2789,84 = 3984,20$, izrađenog od strane "Studio MLV" d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3437/1, 3435/1 i 3428/2 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta “Stara Varoš – dio zone A” Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: BRGP nadzemnih etaža $2.789,84 \text{ m}^2$ (planom propisana $2,789,84 \text{ m}^2$), površina pod objektom $697,46 \text{ m}^2$ (planom propisana $697,46 \text{ m}^2$), spratnosti objekta Su+P+3 (planom propisana Po/Su+P+3) i odnosom prema građevinskoj liniji. Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj 09-332/22-1235/1 od 28.02.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3437/1, 3435/1 i 3428/2 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta “Stara Varoš – dio zone A” Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), 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: 08-352/19-157 od 01.04.2019. godine koji su izdati od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Glavni grad Podgorica; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima i saobraćajnim priključkom; izjavu „Geo Vujisić“ d.o.o. iz Podgorice od

28.02.2022. godine o identifikaciji lokacije planiranog objekta; saobraćajnu saglasnost br. UPI 11-341/22-358 od 02.03.2022. godine na idejno rješenje stambenog objekta u dijelu priključenja objekta na kontaktnu javnu saobraćajnu mrežu; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta.

Uvidom List nepokretnosti 8108 – prepis za kat. parcelu broj 3437/1 KO Podgorica III, koji se nalazi na sajtu Uprave za nekretnine, konstatovano je da je ista u obimu prava korišćenje 1/1 „MHG DADI” d.o.o. iz Podgorice; uvidom u List nepokretnosti 1615– prepis za kat. parcele broj 3435/1 i 3428/2 KO Podgorica III, koji se nalazi na sajtu Uprave za nekretnine, konstatovano je da su iste u obimu prava svojina 1/1 „MHG DADI” d.o.o. iz Podgorice.

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 objektata 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, Urbanističkim projektom “Stara Varoš – dio zone A” Podgorica, propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata:

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz grafičke priloge i tekstualni dio Plana: Parcelacija; Urbanističko – tehnički uslovi i nivelacija;

Programski pokazatelji sadržaja zona i fizičkih obima sadržaja; Spratnost objekata i distribucija sadržaja.

Parcelacija i preparcelacija: U grafičkom prilogu "Parcelacija" definisane su: urbanističke parcele, gabariti objekata, nivelaciona kota prizemlja objekata, spratnost objekata i udaljenost istih od saobraćajnica. U grafičkom prilogu "UTU" prikazane su, pored gore navedenih elemenata parcele i objekta, i karakteristične tačke novih objekata i urbanističkih parcela. Karakteristične tačke novih urbanističkih parcela definisane su koordinatama koji su priloženi u vidu teksta na grafičkom prilogu. U dijelu preklapanja sa postojećim katastarskim parcelama dozvoljeno je odstupanje u cilju usaglašavanja sa postojećim parcelama.

Regulacija i nivelacija: Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Visinska regulacija je predodređena postojećom konfiguracijom terena i uspostavljenim odnosima sa susjednim višeporodičnim stambenim objektima.

Podizanje novih objekata može se dozvoliti uz pretpostavku da se po svom arhitektonskom rječniku uklapaju u postojeći ambijent. Pogrešno bi bilo ovo uklapanje shvatiti kao jednostavno podržavanje okolnih objekata, već izvjesne asocijacije na staro graditeljstvo ovog kraja pretočeno u novu formu, nove volumene i njihove prostorne odnose. Visina objekata definisana na relevantnom grafičkom prilogu pretpostavlja disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane izgradnje, vodeći račun o situacijama kada je ova gradnja u neposrednoj okolini zatečenih objekata – posebno zaštićenih kulturno istorijskih spomenika i ambijentalno vrijednih objekata. Garaže u okviru objekta uslovljene su kod slobodnostojećih i dvojnih kuća, a po ocjeni organa za sprovođenje plana i kod kuća u nizu, što se odnosi i na otvorenu mogućnost uslovljavanja garažiranja vozila u okviru parcele. Kod svih novoplaniranih stambenih objekata omogućava se izgradnja podruma u funkciji pomoćnog prostora stanovanja.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade stambenih objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao i spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je 18 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, investitora „MHG DADI” d.o.o. iz Podgorice, projektovanog od strane "Studio MLV" d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3437/1, 3435/1 i 3428/2 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta "Stara Varoš – dio zone A"

Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: BRGP nadzemnih etaža 2.789,84 m² (planom propisana 2,789,84 m²), površina pod objektom 697,46 m² (planom propisana 697,46 m²), spratnosti objekta Su+P+3 (planom propisana Po/Su+P+3) i odnosom prema građevinskoj liniji. Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena sledeća dokumentacija: izjava projektanta sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i ostvarenim saobraćajnim priključkom na lokaciji shodno planskom dokumentom; saobraćajnu saglasnost br. UPI 11-341/22-358 od 02.03.2022. godine na idejno rješenje stambenog objekta u dijelu priključenja objekta na kontaktnu javnu saobraćajnu mrežu; izjavu „Geo Vujisić“ d.o.o. iz Podgorice od 28.02.2022. godine o identifikaciji lokacije planiranog objekta, odnosno da se predmetni dio UP16 sastoji iz katastarskih parcela broj 3437/1, 3435/1 i 3428/2 KO Podgorica III.

Uvidom List nepokretnosti 8108 – prepis za kat. parcelu broj 3437/1 KO Podgorica III, koji se nalazi na sajtu Uprave za nekretnine, konstatovano je da je ista u obimu prava korišćenje 1/1 „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice, i u List nepokretnosti 1615 – prepis za kat. parcele broj 3435/1 i 3428/2 KO Podgorica III, koji se nalazi na sajtu Uprave za nekretnine, konstatovano je da su iste u obimu prava svojina 1/1 „MHG DADI“ d.o.o. iz Podgorice. Saglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zaskona 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 na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, 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 stambenog objekta – fazna izgradnja, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 1.194,36 +2.789,84= 3.984,20, izrađenog od strane "Studio MLV" d.o.o. iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele broj UP16, na katastarskim parcelama broj 3437/1, 3435/1 i 3428/2 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta "Stara Varoš – dio zone A" Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (BRGP, zauzetosti, spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji).

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.

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

