



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:05-332/24-6388/3
Podgorica, 13.06.2024. godine

„ RAFAELO 2019 „ D.O.O.Podgorica i A.D. „ VATROSTALNA „ Podgorica

Ulica Veliše Mugoše br. 15
PODGORICA

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

Obradila:
Načelnica Direkcije,
Pavičević Nataša, dipl.pravnica

Nataša Pavičević

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



Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.



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: 05-332/24-6388/3

Podgorica, 13.06.2024. 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 " RAFAELO 2019" D.O.O. Podgorica i „Vatrostalna" A.D. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene MN, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 18.188,62 m², urađenog od strane privrednog društva „Centar za arhitekturu i dizajn" D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 11.05.2024. u 15:25:14, +02'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII – Stara Varoš – Izmjene i dopune", na kat. parceli broj: 4986 K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 51/16), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "RAFAELO 2019" D.O.O. Podgorica i „Vatrostalna" A.D. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene MN, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 18.188,62 m², urađenog od strane privrednog društva „Centar za arhitekturu i dizajn" D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 11.05.2024. u 15:25:14, +02'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII – Stara Varoš – Izmjene i dopune", na kat. parceli broj: 4986 K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.51/16), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,59 (Planom propisan 1,60), spratnosti objekta : G2+G1+P+3 (Planom propisana spratnost objekta: G+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-332/24-6388/1 od 30.04.2024. godine, "RAFAELO 2019" D.O.O. Podgorica, i „Vatrostalna" A.D. Podgorica, obratili su se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene MN, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 18.188,62 m², urađenog od strane privrednog društva „Centar za arhitekturu i dizajn" D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 11.05.2024. u 15:25:14, +02'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena

zajednica VII – Stara Varoš – Izmjene i dopune", na kat. parceli broj: 4986 K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br.51/16), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan: 0,40), indeks izgrađenosti 1,59 (Planom propisan 1,60), spratnosti objekta : G2+G1+P+3 (Planom propisana spratnost objekta: G+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Urbanističko – tehničke uslove, izdati od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, br. 08-332/23-535/15 od 09.10.2023. godine; List nepokretnosti 3706- prepis u kojem je utvrđeno pravo svojine A.D. " Vatrostralna " Podgorica sa zabilježbom u Koloni " G " Lista nepokretnosti ,Uovora o zajedničkoj izgradnji, Notarska oznaka, UZZ 8/4471 – 2023 od 09.11.2023. godine, zaključen između imenovanih: Elabarat geodetskih radova-parcelacija po planskom dokumentu, urađen od strane licencirane geodetske organizacije " Geomont " D.O.O.OPodgorica; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " Centar za arhitekturu i dizajn" D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 11.05.2024. u 15:25:14, +02'00', u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje usaglašeno sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-536/15 od 09.10.2023. godine, da su ispoštovani urbanistički parametri, odnos prema građevinskoj liniji i smjernicama za oblikovanje ni materijalizaciju i 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 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, 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 planiranja prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenjaplana 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 indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktor 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane „Centar za arhitekturu i dizajn“ D.O.O. Podgorica, elektronski objavljen dana 11.05.2024. u 15:25:14, +02'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII – Stara Varoš – Izmjene i dopune“, na kat. parceli broj: 4986 K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br.51/16), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,59 (Planom propisan 1,60), spratnosti objekta : G2+G1+P+3 (Planom propisana spratnost objekta: G+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan „Stambena zajednica VII – Stara Varoš – izmjene i dopune“, na kat. parceli broj: 4986 KO Podgorica III,, Glavni grad Podgorica, utvrđeno je da su propisane smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

Parcelacija i regulacija

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužila je topografsko katastarska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore). Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kačosnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela i građevinske linije. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća. Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m do susjedne parcele. Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima".

Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova:

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora. Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističkotehnički

uslovi za svaku urbanističku parcelu. Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

POVRŠINE ZA MJEŠOVITU NAMJENU UP 15,UP16,UP17,UP18 i UP19

U zavisnosti od potreba investitora,a u skladu sa predviđenom namjenom na UP15,UP16,UP17,UP18 i UP19 mogu se predvidjeti: stambeni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje,a koji služe za opsluživanje područja; trgovina,objekti za upravu,kulturu,školstvo,zdravstvenu i socijalnu zaštitu,sport i rekreaciju,vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti,skladišta,stovarišta,koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom(pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika(zaposlenih i posjetilaca).

Maksimalna BGP prizemlja i objekta (Σpostojeći i planirani) data je u tabeli. Maksimalna spratnost objekata data je u tabeli. Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma. Građevinska linija GL1 definisana je koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Kota prizemlja dozvoljena je do 1,00 m od kote terena. Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Preporuka Plana je da objekat na UP16 bude multifunkcionalni poslovni objekat a objekti na UP15, UP17, UP18 i UP19 stambeno poslovni sa preporučenim odnosom stanovanje/poslovanje 70%/30%.

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. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim naslijeđem.

U spisima predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava, izdata od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " Centar za arhitekturu i dizajn" D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 11.05.2024. u 15:25:14, +02'00', u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje usaglašeno sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-536/15 od 09.10.2023. godine, da su ispoštovani urbanistički parametri, odnos prema građevinskoj liniji i smjernicama za oblikovanje ni materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti 3706- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine A.D. " Vatrostalna " Podgorica sa zabilježbom u Koloni " G " Lista nepokretnosti ,Uovora o zajedničkoj izgradnji, Notarska oznaka, UZZ 8/4471 – 2023 od 09.11.2023. godine, zaključen između imenovanih, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora – podnosioca predmetnog zahtjeva, 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 investitorima "RAFAELO 2019" D.O.O. Podgorica i „Vatrostalna“ A.D. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene MN, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 18.188,62 m², urađenog od strane privrednog društva „Centar za arhitekturu i dizajn“ D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 11.05.2024. u 15:25:14, +02'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII – Stara Varoš – Izmjene i dopune“, na kat. parceli broj: 4986 K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „, opštinski propisi, br.51/16), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,59 (Planom propisan 1,60), spratnosti objekta : G2+G1+P+3 (Planom propisana spratnost objekta: G+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključkom 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

Obrađila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

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



Siniša Minić