



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: 09-332/23-8976/8
Podgorica, 22.03.2024. godine

„ROCKLER „ D.O.O.

Ul. Gospoština br. 62
BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Natraša, dipl. pravnik

Pavica Natrašić

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl. inž. arh.



Siniša Minić

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: 09-332/23-8976/8
Podgorica, 22.03.2024. 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 88 stav 2 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 „ROCKLER INŽENJERING“ D.O.O. Budva na dopunjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO FA“ D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, dana 15.03.2024. godine u 11:28:07 +01'00', za izgradnju porodičnog objekta stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji, koju čine urbanističke parcele : UP 55, UP 51, UP 52 i UP 54 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Drač - Cvjetin brijeg" u Podgorici, koje čine katastarske parcele 307/1, 308, 309, 310, 311, 312, 313/1, 313/2, 314, 315/1 i 317/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE saglasnost „ROCKLER INŽENJERING“ D.O.O. iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO FA“ D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, dana 15.03.2024. godine u 11:28:07 +01'00', za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji koja se sastoji od urbanističkih parcela: UP51 koju čini kat. parcele : 317/3, 313/3, 312/2, 314, 315/1 sve KO Podgorica III, UP 52 koju čini kat. parcela, br.310 KO Podgorica III, UP54 koju čini kat. parcela br. 309 KO Podgorica III, UP55 koju čini katastarske parcele, br. 307, 308, 311, 312 KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Drač-Cvjetin brijeg“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 52/18), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - 4.376,54m² (Planom zadato 4.380,00m²); indeks izgrađenosti - 1.53 (Planom zadato za UP51 - 1.6, UP52 - 1.6, UP54 - 1.6 i UP55 1.45, ukupno za objedinjenu lokaciju 1.53), površine pod objektom 1.002,16 m² (Planom zadato 1.039,00m²); indeks zauzetosti 0.35 (Planom zadato za UP51 - 0.4, UP52 - 0.4, UP54 - 0.4 i UP55 0.32, ukupno za objedinjenu lokaciju 0.37); spratnost objekta: Su+P+2+Pk do Su+P+3+Pk (Planom zadato: Su+P+2+Pk do Su+P+3+Pk sa mogućnošću organizovanja suterenskih i podzemnih etaža, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

Obrazloženje

Aktom broj: 09-332/23-8976/1 od 10.11.2023. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „ROCKLER INŽENJERING“ DOO iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta

projektovanog od strane „STUDIO FA“ D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, dana 15.03.2024. godine u 11:28:07 +01'00', za izgradnju porodičnog objekta stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji, koju čine urbanističke parcele : UP 55, UP 51, UP 52 i UP 54 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Drač - Cvjetin brijeg" u Podgorici, koje čine katastarske parcele 307/1, 308, 309, 310, 311, 312, 313/1, 313/2, 314, 315/1 i 317/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta - Notarska oznaka UZZ 2100/2023 od 06.11.2023. godine za individualno stanovanje, zaključen između Sare Vujošević - Jovanović i „Rokler Inženjering „ D.O.O. Budva, shodno Listu nepokretnosti 8511 – prepis za kat. parcelu, br. 310 K.O.Podgorica III; Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta - Notarska oznaka UZZ 568/2024 od 15.03.2024. godine, zaključen između Nikole Knežević, Milorada Vujović i „Rokler Inženjering „ D.O.O. Budva, shodno Listovima nepokretnosti 1633 i 8508 – prepis za kat. parcele: br. 313/2, 314, 313/1 i 315/1 sve K.O.Podgorica III; Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta - Notarska oznaka UZZ 1991/2022 od 23.12.2022. godine, zaključen između Milice Radović i „ Rokler Inženjering „ D.O.O. Budva, shodno Listu nepokretnosti 3830 – prepis za kat. parcele: br. 307, 311, 312 sve K.O.Podgorica III; Akt Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje, br. 8976 od 20.03.2024. godine u kojem je sadržano mišljenje u dijelu tumačenja urbanističkih parametara za UP 54 na kojoj se nalazi objekat, predviđen za rušenje; 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.a.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.

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 idejnog rješenja arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO FA“ D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, dana 15.03.2024. godine u 11:28:07 +01'00', za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji koja se sastoji od urbanističkih parcela: UP51 koju čini kat. parcele

: 317/3, 313/3, 312/2, 314, 315/1 sve KO Podgorica III, UP 52 koju čini kat. parcela, br.310 KO Podgorica III, UP54 koju čini kat. parcela br. 309 KO Podgorica III, UP55 koju čini katastarske parcele, br. 307, 308, 311, 312 KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Drač-Cvijetin brijeg“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 52/18), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - 4.376,54m² (Planom zadato 4.380,00m²); indeks izgrađenosti - 1.53 (Planom zadato za UP51 - 1.6, UP52 - 1.6, UP54 - 1.6 i UP55 1.45, ukupno za objedinjenu lokaciju 1.53), površine pod objektom 1.002,16 m² (Planom zadato 1.039,00m²), da je isto usaglašeno sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.35 (Planom zadato za UP51 - 0.4, UP52 - 0.4, UP54 - 0.4 i UP55 0.32, ukupno za objedinjenu lokaciju 0.37); spratnost objekta: Su+P+2+Pk do Su+P+3+Pk (Planom zadato: Su+P+2+Pk do Su+P+3+Pk sa mogućnošću organizovanja suterenskih i podzemnih etaža, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevnoj liniji.

Uvidom u Listove nepokretnosti 1633 – prepis i 8508 – prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Podgorica III od 22.03.2024. godine, utvrđeno je pravo susvojine na kat. parcelama, br. 313/1, 313/2, 313/3, 314 i 315/1 sve K.O.Podgorica III „Rokler Inženjering“, D.O.O. Budva i Knežević Nikole za koje je dostavljen Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta - Notarska oznaka UZZ 568/2024 od 15.03.2024. godine, zaključen između Nikole Knežević, Milorada Vujović i „Rokler Inženjering“, D.O.O. Budva, shodno Listovima nepokretnosti 1633 i 8508 – prepis za kat. parcele: br. 313/1, 313/2, 314 i 315/1 sve K.O.Podgorica III i u istom utvrđeno da se dozvoli investitoru da bude nosilac prava iz projektne dokumentacije. Uvidom u List nepokretnosti 4238 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica III, od 22.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine utvrđeno je pravo svojine „Rokler Inženjering“, D.O.O. Budva na kat. parceli, br. 309 K.O.Podgorica III. Uvidom u List nepokretnosti 3830 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Podgorica III od 22.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine na kat. parcelama, br. 307/1, 307/2, 311 i 312 sve K.O.Podgorica III za Radović Milicu za koje je dostavljen Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta - Notarska oznaka UZZ 1991/2024 od 23.12.2022. godine, zaključen između Milice Radović i „Rokler Inženjering“, D.O.O. Budva za kat. parcele: br. 307/1, 307/2, 311 i 312 sve K.O.Podgorica III; Uvidom u List nepokretnosti 8511 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Podgorica III od 22.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine na kat. parceli, br. 310 K.O.Podgorica III za Vujošević Saru za koje je dostavljen Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta - Notarska oznaka UZZ 2100/2023 od 06.11.2023. godine, zaključen između Sare Vujošević – Jovanović, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju imenovanih privrednih društava kao stranke u postupku, i „Rokler Inženjering“, D.O.O. Budva za kat. parcelu: br. 310 K.O.Podgorica III. postupku, odnosno 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.

Uvidom u List nepokretnosti 720-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica III, na kat. parcelama, br. 308 i 317/3 sve K.O.Podgorica III utvrđeno je pravo svojine Crne Gore – raspolaganje Glavni grad Podgorica za koje je potrebno riješiti imovinsko-pravne odnose do dostavljanja prijave nadležnom inspeksijskom organu.

Predmetna lokacija koju čine urbanističke parcele UP55, UP51, UP52 i UP54, nalazi se u zahvatu DUP-a „Drač - Cvijetin brijeg“ („Sl. List Crne Gore“ - opštinski propisi br. 52/1). Planskim dokumentom propisani su sljedeći uslovi za izgradnju objekata:

- Namjena objekta je stanovanje sa mogućnošću poslovanja u prizemlju;
- Maksimalna površina pod objektom: 1.039,00m²;
- Maksimalna BRGP objekta: 4.080,00m²;
- Maksimalna spratnost objekata: P+2+Pk - P+3+Pk;
- Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1,1 parking mjesto, a za poslovanje 25pm na 1000m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama nagiba 12%;
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbijeden saobraćajni pristup;
- Horizontalni gabarit je dat u grafičkim prilogima i tabelarno za svaku parcelu posebno;
- Vertikalni gabarit je dat u grafičkim prilogima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena;
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda;
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20m od kote terena;
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 2,20m ukoliko se radi o izvedenom stanju na dijelu objekta za nove objekte 1,20m;
- Krovove raditi kose, dovodne ili viševodne;
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1m do susjedne parcele;
- Za sve stambene i stambeno poslovne objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih gabarita i kombinovani. Nagib krovnih ravni je oko 20°. Krovni pokrivač je crijep, ceramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal;
- U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekata (na pr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

DUP „Drač – Cvijetin brijeg“, 3.2.3. Elementi urbanističke regulacije, Uslovi za parcelaciju i regulaciju, propisuje da se urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu udruživati ukoliko je to zahtjev investitora. Prilikom definisanja maksimalnih parametara za UP 54 ispoštovana je preporuka iz planskog dokumenta za parcele površine manje od 250m², formiranjem lokacije za gradnju sa optimalnim prostornim mogućnostima kroz udruživanje sa susjednim urbanističkim parcelama. U tom slučaju spratnost objekata može biti u skladu sa zadatom spratnošću na susjednoj parceli, a maksimalno do P+2+Pk.

Aktom Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje, br. 8976 od 20.03.2024. godine u kojem je sadržano mišljenje obrađivača Plana koje je kao jedno od dokaznih sredstava prema ranijoj sudskoj paksi iz Presuda Upravnog suda Crne Gore, u dijelu tumačenja

urbanističkih parametara za UP 54 na kojoj se nalazi objekat, predviđen za rušenje i utvrđeno da se u planskom dokumentu na osnovu kojeg su izdati urbanističko-tehnički uslovi, br. 08-332/22-25 od 19.01.2022. godine je „data preporuka za parcele koje su manje od 250 m² kao što je slučaj sa UP 54 udruživanje i formiranje urbanističkih parcela sa optimalnim prostornim mogućnostima te u tom slučaju spratnost objekata može biti u skladu sa zadatom spratnošću na susjednoj parceli, a maksimalno do P+2+Pk. U skladu sa preporukom za usklađivanjem spratnosti i sa smjernicom za nove objekte da je za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti max 0,4, projektant je pravilno protumačio da za objekat na udruženim parcelama važe jedinstveni parametri, odnosno indeks zauzetosti max 0,4 i indeks izgrađenosti 1,6 i spratnost : P+2+Pk“.

Shodno navedenom, uvećanjem parametara za UP 54, ukupna BRGP za predmetnu lokaciju iznosi 4.380,00m².

S obzirom da je planskim dokumentom data mogućnost udruživanja parcela na zahtjev investitora, a u skladu sa gorenavedenim, idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkim parcelama UP51, UP52, UP54 i UP55, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - 4.376,54m² (planom zadato 4.380,00m²); indeks izgrađenosti - 1.53 (planom zadato za UP51 - 1,6, UP52 - 1,6, UP54 - 1,6 i UP55 1,45, ukupno za objedinjenu lokaciju 1.53), površine pod objektom 1.002,16 m² (planom zadato 1.039,00m²); indeks zauzetosti 0,35 (planom zadato za UP51 - 0,4, UP52 - 0,4, UP54 - 0,4 i UP55 0,32, ukupno za objedinjenu lokaciju 0,37); spratnosti Su+P+2+Pk do Su+P+3+Pk (planom zadato Su+P+2+Pk do Su+P+3+Pk sa mogućnošću organizovanja suterenskih i podzemnih etaža), i obezbijeđenim kolskim pristupom preko postojeće ulice Obala Ribnice.

Koncepcija arhitektonskog rješenja predloženog ovom dokumentacijom zasnovana je na poštovanju zatečenih uslova u smislu orijentacije, građenih struktura i morfologije terena. Proizvod je razučena osnova objekta koja prati specifičan oblik lokacije i to na način što se pravougaoni segmenti dimenzija 8x15,75m smiču po jednoj osi u horizontalnom planu i djelimično u vertikalnom (uslovljeno predviđenom spratnošću). Samo oblikovanje objekta je referenca na tradicionalne forme karakteristične za podneblje. Kompozicija objekta je klasičan koncept sa istaknutim postamentom, tijelom i krovom, suštinski jednostavnih elemenata koji multiplikacijom i postupkom smicanja kubusnih cjelina rezultiraju razučenom formom kojom se objekat značajnih dimenzija kombinuje sa građenom okolinom.

Objekat je namijenjen za višeporodično stanovanje sa djelatnostima. Funkcija objekata je verikalno distribuirana na način što je suterenska etaža dominantno predviđena u svrhu garažiranja i manjim dijelom u komercijalne svrhe i smještanje tehničkih sistema objekta. Prizemni dio objekta je namijenjen poslovanju, dok su sve etaže iznad prizemne projektovane kao stambeni prostor sa stambenim jedinicama različite strukture. Ukupno je u objektu predviđeno 39 stambenih jedinica. Stambeni prostori su povezani sa tri zasebna ulaza i verikalna komunikaciona jezgra. Objekat je planiran u vertikalnom gabaritu sa spratnošću Su+P+2/3+Pk. U skladu sa namjenom i prema planskim normativima određen je potreban broj parking mjesta od 61, projektom je ostvareno 65 parking mjesta (54 u garaži i 11 u parteru). U garaži su osim parking mjesta projektovane i tehničke prostorije, a za konkretne potrebe: razvodne table, hidrofor, sprinkler, rezervoar vode, vodomeri.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Rockler Inženjering“ d.o.o. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio FA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.03.2024. godine u 11:28:07 +01'00', za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji koja se sastoji od

urbanističkih parcela br. UP51 (Kp. 317/3, 313/3, 312/2, 314, 315/1 KO Podgorica III), UP 52 (Kp. 310 KO Podgorica III), UP54 (Kp. 309 KO Podgorica III), UP55(Kp. 307, 308, 311, 312 KO Podgorica III), ua zahvatu DUP-a „Drač-Cvijetin brijeg“ („Sl. List Crne Gore - o.p.“, br. 52/18), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz 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 Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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



Siniša Minić