

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
Broj: UP II 09-042/22-51/10-2022
Podgorica, 13.04.2023. godine

OKOV DOO

PODGORICA
Bul. Josipa Sladea br.6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović



Dostavljeno:

- naslovu;
- Glavni grad Podgorica, Služba glavnog gradskog arhitekta
- a/a.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: UP II 09-042/22-51/10-2022
Podgorica, 13.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po žalbi zbog ćutanja uprave nakon obaveznog poništavanja Rješenja br. UP II 09-042/22-51/5 od 29.06.2022.godine, na osnovu člana 18 i 129 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. Žalba se usvaja

2. **Daje se saglasnost** „OKOV“ d.o.o. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Optimus Project“ d.o.o. iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2023. godine u 09:42:56 +01'00', za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja na UP46a, u zoni A, koju čine katastarske parcele broj 2324/3, 2326/1 i 2325/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova varoš 2“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 708,88 m² (planom zadato 709,00 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 182,00m² (planom zadato 236,00m²); indeks izgrađenosti – 1,20 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,31 (planom zadato 0,40); spratnost objekta S+P+2 (planom zadato P+3), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Nakon obaveznog poništavanja Rješenja br. UP II 09-042/22-51/5 od 29.06.2022.godine kojim je OKOV d.o.o. iz Podgorice, data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višespratnog stanovanja na urbanističkoj parceli 46a, zona A, koju čine katastarske parcele broj 2324/3, 2326/1 i 2325/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova varoš 2“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), projektovanog od strane „Smart studio“ d.o.o Podgorica, ovaj organ je pristupio ponovnom odlučivanju u ovoj upravnoj stvari.

Poništavanjem prednje navedenog rješenja, isto je u skladu sa članom 142 Zakona o upravnom postupku uklonjeno iz pravnog prometa, kao i pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo, te je ovaj organ imao da riješi po žalbi zbog ćutanja uprave prvostepenog organa i u skladu sa članom 129 stav 2 Zakona o upravnom postupku nastavi svoje postupanje.

Shodno prednje navedenom, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo je uputilo akt broj UP II 09-042/22-51/9-2022 od 29.03.2023.godine, kojim je podnosioca zahtjeva OKOV d.o.o. iz Podgorice obavijestilo o rezultatima ispitnog postupka, te od istog zatražila izjašnjenje u ostavljenom roku.

U obavještenju od 29.03.2023.godine, Ministarstvo je konstatovalo sledeće:

Uvidom u predmetno idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli broj 46a, zona A, na katastarskim parcelama broj 2324/3, 2326/1 i 2325/1 KO Podgorica II, Ministarstvo konstatuje da je zid podrumske etaže objekta postavljen na ivicu urbanističke parcele, odnosno na regulacionu liniju. Shodno smjernicama iz planskog dokumenta (poglavlje *Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima*), definisano je da je regulaciona linija - linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Dalje se navodi da je građevinska linija za nove objekte linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje, kao i da je definisana u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Za građevinsku liniju podzemne etaže se navodi da ista može biti na 1,0 m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda, ali ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele. U predmetnom idejnom rješenju, dostavljen je akt kojim investitor (Okov d.o.o.) daje saglasnost investitoru (Okov d.o.o.), da se podzemna garaža objekta koji će se graditi na urbanističkoj parceli broj 46 (koja se sastoji od k.p. broj 2325/1, 2326/1 i 2324/3 KO Podgorica II), može primaći na manje od 1,00m, susjednim katastarskim parcelama i to 2325/2 i 2326/2 KO Podgorica II, koje su prema planskom dokumentu dio javne saobraćajnice.

Uvidom u grafički prilog broj 09 *Saobraćajna infrastruktura*, konstatovano je da se katastarske parcele broj 2325/2 i 2326/2 KO Podgorica II, ne nalaze u okviru urbanističke parcele, već su iste dio javne saobraćajnice.

Članom 95 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10, 33/14) propisano je da građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički. **S tim u vezi, zaključuje se da se javna saobraćajnica smatra javnom površinom i ne može se smatrati susjednom parcelom. Građevinska linija zadata planskim dokumentom se odnosi na cjelokupni objekat i postavljena je u odnosu na saobraćajnicu, dok je za dio objekta ispod zemlje, data mogućnost da se objekat postavi na 1,00m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz saglasnost susjeda. To znači da se objekat na i ispod zemlje u dijelu prema saobraćajnici postavlja do građevinske linije zadate planskim dokumentom koja je u ovom slučaju udaljena 3,00m od regulacione linije.**

U poglavlju Opšti uslovi za pejzažno uređenje tekstualnog dijela planskog dokumenta navedeno je: „U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.“

Uvidom u predmetno idejno rješenje, konstatuje se da nije ispoštovana smjernica iz planskog dokumenta koja se tiče pejzažnog uređenja jer nije urađena prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila, što je bila obaveza prilikom izrade projektne dokumentacije, a koja, u zavisnosti od stanja zelenog fonda na konkretnoj lokaciji, utiče na pozicioniranje objekta i na projektovanje funkcije, volumena i oblikovanja objekta.

Na ovako utvrđeno činjenično stanje, podnosilac zahtjeva OKOV d.o.o. iz Podgorice je dostavio izjašnjenje broj UPII 09-042/22-51/9 od 30.03.2023.godine.

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, 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.

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

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-612 izdate 08.11.2018. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorica; Elaborat parcelacije po DUP-u za kat.parcele br. 2324/3, 2326/1 i 2325/1 KO Podgorica II, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEO & ARH PROJEKT“ d.o.o. Podgorica dana 22.10.2019. godine i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti br. 5857 KO Podgorica II za katastarsku parcelu broj 2324/3 – prepis iz elektronske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu od 11.11.2021. godine; List nepokretnosti br. 3973 KO Podgorica II za katastarske parcele broj 2325/1 i 2326/1 – prepis iz elektronske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu od 11.11.2021. godine; Elaborat taksacije dendroflоре; Glavni projekat pejzažne arhitekture; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Nova varoš 2“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), na predmetnoj urbanističkoj parceli broj 46a, planirana je namjena stanovanje srednje gustine. Krovovi objekata treba da budu kosi ili ravni, a krovni pokrivači

adekvatni konstrukciji krova i nagibu. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom pod uslovom da je formiran ekstenzivni tip zelenog krova za koji se mora obezbijediti minimalna dubina supstrata od 1m za sadnju visočijeg drveća, i to u nivou kote terena a ne u izdignutim žardinjera. U projektovanju objekta koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu, novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja. Minimum 20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2m, dok je građevinska linija na kojima je planirana nova izgradnja definisana u grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija“. Parkiranje je moguće obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru urbanističke parcele.

Dopunjenim idejnim rješenjem projektovana je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja na UP 46a. Predmetna lokacija je ukupne površine 591 m². Lokacija objekta je u Beogradskoj ulici, naselje Gorica. Pješački pristup lokaciji obezbijeđen je direktno preko Beogradske ulice, dok je kolski pristup obezbijeđen preko katastarske parcele 2324/1 KO Podgorica II, koja se po namjeni vodi kao nekategorisani putevi, u vlasništvu Glavnog Grada. Na tom mjestu će, prema DUP-u "Nova Varos 2", biti uvedena nova saobraćajnica koja će služiti za direktan pristup parceli, s ciljem rasterećivanja saobraćaja u Beogradskoj ulici. Teren je u blagom padu od brda Gorica ka Beogradskoj ulici.

Razvoj ideje i koncept proističe iz zahtjeva za ostvarenjem funkcionalne i dobro oblikovane cjeline, vodeći računa o ograničenjima i lokalitetu. Oblik parcele i postojeće zelenilo usloveli su generalni oblik i poziciju objekta na parceli. Objekat dužom stranom prati ivicu parcele koja se naslanja na Beogradsku ulicu i smiče se djelimično kako ne bi ugrozio visoko drveće uz ulaz u objekat. Vodeća ideja je bila "ušuškat" objekat u okolno zelenilo koje lokaciju čini jako kvalitetnom za život, te napraviti što veće stanove sa pogledom na zelenilo, a istovremeno ih zaštititi od pogleda sa ulične strane. Očuvanjem postojećeg i dodavanjem novog niskog i visokog rastinja stvara se miran i intiman prostor za život, iako je parcela u neposrednoj blizini glavnog gradskog jezgra. Kao dodatak na cjelokupnu ideju o "ušuškanosti", na krovu je projektovana terasa okrenuta ka zelenilu i zaklonjena od ulice komunikacionim jezgrom. Slobodna površina na zapadnoj strani parcele namijenjena je za otvoreni parking, od kojeg se stazom između objekta i ograde dolazi do ulaza. Kompletan objekat je ograđen ogradom.

Na osnovu elaborata pejzažne taksacije definisano je koja stabla visokog boniteta su namijenjena za očuvanje, te ista predstavljaju okosnica zelenog fonda na parceli i usmjerenje odabrano projektno rjesenje, kao i definitivnu konturu objekta na parceli (unutar građevinske linije), kako bi se sva zdrava stabla sačuvala tokom iskopa i ostalih građevinskih radova. Projektom pejzažne arhitekture prikazano je na koji način će biti nadoknađena šteta po zeleni fond, uzrokovana prirodnim faktorima i prethodnim radovima, te da je predviđena sadnja novih stabala na mjestima nekadašnjih.

Objekat je izdignut za 45cm od nivoa terena. Na nivou prizemlja je ulazni plato do kojeg se dolazi spoljašnjim stepeništem i rampom nagiba 5% za lica sa posebnim potrebama. Krov objekta je planiran kao ravan, prhodni dio krova je projektovan kao krovna terasa, dok je ostatak krova neprohodan, pokriven šljunkom. Na dijelu krova su predviđeni solarni paneli. Objekat je spratnosti S+P+2. Suteran je namijenjen za ostave, dok je na ostalim etažama projektovan po jedan trosoban stan – ukupno 3 stana.

Kolski pristup je projektovan sa planirane saobraćajnice prema planskom dokumentu, koja se direktno nadovezuje na Beogradsku ulicu. Parkiranje je organizovano

na prizemlju, uz jugozapadnu stranu objekta. Ostvareno je 6 parking mjesta u skladu sa propisanim parametrom za parkiranje (12 pm na 1000m² stanovanja).

Objekat je formiran kao kompaktna struktura, forme trospratnog izduženog kubusa sa smicanjem u cilju ostvarivanja dinamičnosti izraza. Ulična fasada je naglašena centralnim komunikacionom jezgrom koje ide do krova i vizuelno razdvaja lijevi i desni dio objekta. Naime, kompletna fasada je iste materijalizacije, sa detaljima poput ograde i škura na terasama i prozorima, čime se ističe svedena i elegantna forma koja dobro komunicira sa okolnim zelenilom.

Materijalizacija objekata planirana je tako da, kroz upotrebu savremenih materijala, boja, tekstura i zelenila, afirmiše ambijentalne kvalitete planiranog područja. Fasade su projektovane kao jednostavne, svedene. Kolorit objekta je dekorativni malter u nježnoj sivo-bež boji. Prilikom projektovanja fasadnih otvora vodilo se računa o rasporedu prozora na način da obezbjeđuje dovoljno dnevnog osvjetljaja, kao i o njihovom usmjerenju ka postojećem zelenilu. U tu svrhu projektovana je fasadna aluminijska bravarija sa škurama. Ograde na terasama prozorima su projektovane kao metalne. Na krovu je projektovana bioklimatska aluminijska pergola. Prohodni dio krova, tj. krovna terasa je popločana dekingom, dok je neprohodni dio krova prekriven šljunkom, sa mogućnošću postavljanja žardinjera ili saksija sa niskim zelenilom. Na terasama stanova je predviđen deking.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Optimus Project“ d.o.o. iz Bijelog Polja, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja na UP46a, u zoni A, koju čine katastarske parcele broj 2324/3, 2326/1 i 2325/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova varoš 2“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18) - izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 708,88 m² (planom zadato 709,00 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 182,00m² (planom zadato 236,00m²); indeks izgrađenosti – 1,20 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,31 (planom zadato 0,40); spratnost objekta S+P+2 (planom zadato P+3), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu, na dan 12.04.2023. godine, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 2324/3, 2325/1 i 2326/1, KO Pogdorica II u svojini „Okov“ d.o.o. Podgorica, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti OKOV d.o.o. Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. iz Bijelog Polja za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja na UP46a, u zoni A, koju čine katastarske parcele broj 2324/3, 2326/1 i 2325/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova varoš 2“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18) 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović

Peđa Davidović

