



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: 09-332/23-11035/3
Podgorica, 23.04.2024. godine

VUŠUROVIĆ SVETOZAR

Ulica Peka Pavlovića 100
CETINJE

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

Obradila,

Načelnica Direkcije

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



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: 09-332/23-11035/3
Podgorica, 23.04.2024. 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 VUŠUROVIĆ SVETOZARA, iz Cetinja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta u zoni stanovanja srednje gustine, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $2.672,59+7.772,51=10.445,46$ m², urađenog od strane privrednog društva „A-DESIGN“ D.O.O. Tivat, elektronski ovjeren dana 29.12.2023. u 11:52:20, +01'00', na urbanističkim parcelama br. UP 465, UP 466, UP467, UP 468, UP 469, UP 471, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donji kraj" (Zona E), („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.18/12), na katastarskim parcelama, br. 4698/15, 4698/16, 2231/10, 2231/11, 2231/9, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2229/5, 2229/7, 2229/1, 2229/2, 2249/2 i 2205/3 sve K.O. Cetinje I, Prijestonica Cetinje, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost VUŠUROVIĆ SVETOZARU iz Cetinja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta u zoni stanovanja srednje gustine, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $2.672,59+7.772,51=10.445,46$ m², urađenog od strane privrednog društva „A-DESIGN“ doo Tivat, elektronski ovjeren dana 29.12.2023. u 11:52:20, +01'00', na urbanističkim parcelama br. UP 465, UP 466, UP467, UP 468, UP 469, UP 471, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donji kraj" (Zona E), („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.18/12), na katastarskim parcelama, br. 4698/15, 4698/16, 2231/10, 2231/11, 2231/9, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2229/5, 2229/7, 2229/1, 2229/2, 2249/2 i 2205/3 sve K.O. Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,32 (Planom propisana 2,40), spratnosti objekta: Po+Pr+2+Pk+Tv (Planom propisana spratnost objekta: Po+Pr+2+Pk+Tv), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Obrazloženje

Aktom, br.09-332/23-11035/1 od 29.12.2023.godine, VUŠUROVIĆ SVETOZAR, iz Cetinja, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta u zoni stanovanja srednje gustine, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža

2.672,59+7.772,51=10.445,46 m², urađenog od strane privrednog društva „A-DESIGN“ doo Tivat, elektronski ovjeren dana 29.12.2023. u 11:52:20, +01'00', na urbanističkim parcelama br. UP 465, UP 466, UP467, UP 468, UP 469, UP 471, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donji kraj" (Zona E), („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.18/12), na katastarskim parcelama, br. 4698/15, 4698/16, 2231/10, 2231/11, 2231/9, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2229/5, 2229/7, 2229/1, 2229/2, 2249/2 i 2205/3 sve K.O. Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,32 (Planom propisana 2,40), spratnosti objekta: Po+Pr+2+Pk+Tv (Planom propisana spratnost objekta: Po+Pr+2+Pk+Tv), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, 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 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: smjericama 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 smjericama 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 za izgradnju za izgradnju stambeno poslovnog objekta u zoni stanovanja srednje gustine, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 2.672,59+7.772,51=10.445,46 m², urađenog od strane privrednog društva „A-DESIGN“ doo Tivat, elektronski ovjeren dana 29.12.2023. u 11:52:20, +01'00', na urbanističkim parcelama br. UP 465, UP 466, UP467, UP 468, UP 469, UP 471, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donji kraj" (Zona E), („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.18/12), na katastarskim parcelama, br. 4698/15, 4698/16, 2231/10, 2231/11, 2231/9, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2229/5, 2229/7, 2229/1, 2229/2, 2249/2 i 2205/3 sve K.O. Cetinje I, Prijestonica Cetinje, da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,32 (Planom propisana 2,40), spratnosti

objekta: Po+Pr+2+Pk+Tv (Planom propisana spratnost objekta: Po+Pr+2+Pk+Tv), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Naime, u vidom u planski dokumentom - Detaljni urbanistički planom "Donji kraj" (Zona E), utvrđeno je da su propisane smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata osnovnih urbanističkih parametri, a to je:

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata:

Parcelacija i preparcelacija:

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine. Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćajna nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbediti pristup sa javne površine.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje parcela a koji su dati u planu.

Regulacija i nivelacija:

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice. Spratnost novoplaniranih objekata je definisana uslovima plana. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rešavanje zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20 m. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera dubokih streha). Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana.

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju. Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.)

Stanovanje srednje gustine:

Stanovanje je definisano kao pretežna namena pri čemu teži formiranju linijskog centra duž ulice Kružni put. U okviru ove namene kao pretežne moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivredne kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Maksimalna spratnost za parcele od 300-500m² je P+1+Pk, odnosno tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Za parcele veće od 500m²

je P+2+Pk, odnosno četiri nadzemne etaže) uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Maksimalni Indeks zauzetosti za parcele od 300-500m² do 0.4 a za parcele preko 500m² 0.6.

Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele od 300-500m² do 1.2 a za parcele preko 500m² do 2.4.

U planu su definisane urbanističke parcele koje su određene brojem, površinom i koordinatama za obeležavanje. Ukoliko je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu. Gde nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju nove izgradnje uz zadovoljenje uslova o veličini novoformirane parcele ili formiranja pristupa, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara, a na velikim parcelama da oba imaju maksimum po 500m² BRGP. Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12m. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju. Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda osim na uskim parcelama gde je obavezujuće. Sve postojeće parcele manje od zadate kao takve se zadržavaju i na njima je moguća gradnja prema zadatim parametrima. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta. Objekti koji su u izgradnji mogu se završiti u skladu sa dokumentacijom po kojoj je započeta gradnja bez obzira da li će se na taj način prekoračiti parametri. Svi postojeći objekti mogu pretrpeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zameniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa opštinskom odlukom. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža. Moguće je ukupnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički planom "Budva Centar" – Izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 25/11), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata:

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA - Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje“ i list 5.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nijesu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksni, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Uvidom u List nepokretnosti 1196 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Cetinje, utvrđeno je parvo svojine na katastarskim parcelama, br. 2229/1, 2229/2, 2229/5; 2229/7, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2231/9, 2231/10 i 2231/11 sve K.O.Cetinje I 2249/2, 2205/3, 4698/15 i 4698/16 sve K.O.Podgorica III 2230/2; 2231/1; 2229/5; 2229/7; 2229/1; 2229/2; 2249/2; 2205/3 sve K.O. Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Budva od 09.02.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine "MONTE CO" D.O.O. Budva na kat.parcelama, br. 1446/5 i 1446/13 sve K.O. Budva, u obimu prava 1/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u 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.

Za katastarske parcele, br. 4698/15, 4698/16, 2249/2 i 2205/3 sve K.O.Cetinje I koje su prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji- Listovi nepokretnosti 2382- prepis, 403 i 404- prepis II u svojini Država Crna Gor, raspolaganje Vlade Crne Gore, a kat. parcela 2205/3 K.O.Cetinje I una raspolaganje Prijestonice Cetinje a u svojini Države Crne Gore, potrebno je da riješite imovinsko -pravne odnose na navedenim katastarskim parcelama; br. 4698/15, 4698/16, 2249/2 i 2205/3 sve K.O.Cetinje I do Prijave građenja nadležnom inspekcijском organu.

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.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru VUŠUROVIĆ SVETOZARU iz Cetinja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta u zoni stanovanja srednje gustine, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $2.672,59+7.772,51=10.445,46$ m², urađenog od strane privrednog društva „A-

DESIGN" doo Tivat, elektronski ovjeren dana 29.12.2023. u 11:52:20, +01'00', na urbanističkim parcelama br. UP 465, UP 466, UP467, UP 468, UP 469, UP 471, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donji kraj" (Zona E), („Službeni list Crne Gore „, opštinski propisi, br.18/12), na katastarskim parcelama, br. 4698/15, 4698/16, 2231/10, 2231/11, 2231/9, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2229/5, 2229/7, 2229/1, 2229/2, 2249/2 i 2205/3 sve K.O. Cetinje I, Prijestonica Cetinje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,54 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,32 (Planom propisana 2,40), spratnosti objekta: Po+2+Pk+Tv (Planom propisana spratnost objekta: Po+2+Pk+Tv), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključku lokaciji i objektu.

Saglasno zloženom, 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