



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: 09-332/22-4707/3
Podgorica, 19.09.2022. godine

“TRUST CONSTRUCTION” DOO

PODGORICA
Ul. Slobode br.16

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-332/22-4707/3
Podgorica, 19.09.2022. 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Trust Construction“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju komercijalnog centra na UP 5, Zona C koju čine kat.parcele br. 39/2, 38/2, 1083/3 i 1084/2 KO Botun i kat.parcela br.135/161 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona A“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Trust Construction“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta za izgradnju komercijalnog centra na UP 5, Zona C koju čine kat.parcele br. 39/2, 38/2, 1083/3 i 1084/2 KO Botun i kat.parcela br.135/161 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona A“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=8.903,00 m² (planom dato 18.222,00 m²), indeks zauzetosti 0,12 (planom dato 0,13), indeks izgrađenosti 0,12 (planom dato 0,25), spratnost objekata Pv (planom dato Pv i P+2), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-4707/1 od 21.06.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „Trust Construction“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju komercijalnog centra na UP 5, Zona C koju čine kat.parcele br. 39/2, 38/2, 1083/3 i 1084/2 KO Botun i kat.parcela br.135/161 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona A“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=8.903,00 m² (planom dato 18.222,00 m²), indeks zauzetosti 0,12 (planom dato 0,13), indeks izgrađenosti 0,12 (planom dato 0,25), spratnost objekata Pv (planom dato Pv i P+2), ispoštovanim odnosom prema

građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/19-3498/2 izdate 17.09.2019. godine izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorice; Dopis Glavnog grada br.01-018/22-1454/1 od 07.03.2022. godine u kojem Glavni grad daje pozitivno mišljenje da se nastavi postupak obezbjeđenja saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na idejna rješenja objekata planiranih na urbanističkim parcelama UP1(Zona C), UP2(Zona C), UP3(Zona C), UP4 (Zona C) i UP5 (Zona C) u zahvatu važećeg DUP-a „Industrijska zona A“; List nepokretnosti br.56 KO Dajbabe-Izvod broj 101-919-3249/2022 od 20.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcelu br. 1347/2 KO Dajbabe; List nepokretnosti br.476 KO Dajbabe-Izvod broj 101-919-32515/2022 od 20.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcelu br.1392/2 KO Dajbabe; List nepokretnosti br.154 KO Botun-Izvod broj 101-919-3249/2022 od 20.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcele br. 38/2 i 39/2 KO Botun; List nepokretnosti br.158 KO Botun-Izvod broj 101-919-32513/2022 od 20.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcelu br. 1084/2 KO Botun; List nepokretnosti br.119 KO Cijevna-Izvod broj 101-919-32493/2022 od 20.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcelu br. 135/161 KO Cijevna; List nepokretnosti br.380 KO Botun-Izvod broj 101-919-32512/2022 od 20.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcelu br. 1083/3 KO Botun; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 i 86/22), 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, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Industrijska zona A“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/09), Glavni grad Podgorica, na UP5, zona C, na kat. parcelama br. 1347/2, 1392/2 K.O. Dajbabe, kat. parc. 38/2, 39/2, 1083/3, 1084/2 K.O. Botun i kat. parc. 135/161 K.O. Cijevna, planirana je namjena komercijalni sadržaji.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=18.222,00 m², indeks zauzetosti 0,13, indeks izgrađenosti 0,25, spratnost objekata Pv.

Komercijalni sadržaji podrazumjevaju djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one delatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima. Objekti komercijalnih djelatnosti su slobodnostojeći objekti na parceli. Građevinski elementi na nivou prizemlja objekata mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: izlozi lokala – 0,3m, po cijeloj visini; konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno 4m izvan građevinske linije, i to isključivo u zoni ulazne partije, sa min visinom 4m; konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4 m. Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele (ne smiju zalaziti u javnu površinu). Potreban broj parking mjesta za zaposlene obezbjediti u okviru parcele, kao javnog parkinga ili podzemne garaže u okviru objekta.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je da će se arhitektonsko oblikovanje prilagođavati potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, odnosa prema susjednim parcelama, kao i svih propisa iz građevinske regulative. U projektovanju koristiti savremene materijale i likovne izraze; krovovi objekata su ravni ili malih nagiba (do 20°), krovni pokrivači adekvatni nagibu; u oblikovanju posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje komercijalnog centra, projektovano od strane „RE Ving“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=8.903,00 m² (planom dato 18.222,00 m²), indeks zauzetosti 0,12 (planom dato 0,13), indeks izgrađenosti 0,12 (planom dato 0,25), spratnost objekata Pv (planom dato Pv i P+2).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja izgradnje komercijalnog centra u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Industrijska zona A“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/09), Glavni grad Podgorica.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom List nepokretnosti br. 56-Izvod od 20.07.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. broj 1347/2 KO Dajbabe u svojini Crne Gore- Subj.raspologanja Glavni grad u obimu prava 1/1. Uvidom u List nepokretnosti br.476-Izvod od 20.07.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. broj 1392/2 KO Dajbabe u svojini Crne Gore- Subj.raspologanja Glavni grad u obimu prava 1/1, Uvidom List nepokretnosti br. 154-Izvod od 20.07.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. broj 38/2 i 39/2 KO Botun u svojini Glavnog grada u obimu prava 1/1.Uvidom List nepokretnosti br. 158-Izvod od 20.07.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. broj 1084/2 KO Botun u svojini Crne Gore- Subj.raspologanja Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1.Uvidom List nepokretnosti br. 119-Izvod od 20.07.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. broj 135/161 KO Cijevna u svojini Crne Gore- Subj.raspologanja Glavni grad u obimu prava 1/1.Uvidom List nepokretnosti br. 380-Izvod od 20.07.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. broj 1083/3 KO Botun u svojini Crne Gore- Subj.raspologanja Glavni grad 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 „Trust Construction“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Reving“ d.o.o. iz Podgorice, za izgradnju komercijalnog centra na UP 5, Zona C koju čine kat.parcele br. 39/2, 38/2, 1083/3 i 1084/2 KO Botun i kat.parcela br.135/161 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona A“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Glavni grad Podgorica, 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).

Napomena: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose na gore navedenim kat.parcelama.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Mirko Žižić