



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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj:09-332/22-6118/2
Podgorica, 04.10.2022.godine

“ ING CON “ D.O.O. i “ DACON “ D.O.O.

PODGORICA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:
-Naslovu:
-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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj:09-332/22-6118/2
Podgorica, 04.10.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu "ING CON" "D.O.O.Podgorica" i "DACON" "D.O.O.Podgorica", za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja (objekat a+b) – fazna izgradnja BRGP nadzemnih etaža 3.104,8 m², projektovano od strane A-TIM STUDIO D.O.O. Podgorica, na urbanističkim parcelama: UP4, UP5, UP7 i na dijelu urbanističke parcele br. UP 6, kojeg čine katastarske parcela br: 1729/4, 1727/3, 1729/3, 1729/5, 1729/6 i djelova 1728/1, 1728/2 i 1072/2 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 2“, Glavni grad Podgorica, ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 09/20), na osnovu člana 87.stav 4. tač.1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15 40/16 I 31/17), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "ING CON" "D.O.O.Podgorica" i "DACON" "D.O.O.Podgorica", na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja (objekat a+b) – fazna izgradnja BRGP nadzemnih etaža 3.104,8 m², projektovano od strane A-TIM STUDIO D.O.O. Podgorica, na urbanističkim parcelama: UP4, UP5, UP7 i na dijelu urbanističke parcele br. UP 6, kojeg čine katastarske parcela br: 1729/4, 1727/3, 1729/3, 1729/5, 1729/6 i djelova 1728/1, 1728/2 i 1072/2 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 2“, Glavni grad Podgorica, ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 09/20) i utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (planom predviđeno 0.40), indeks zgrađenosti 1,0 (planom predviđeno 1,0), spratnosti objekta: P+2+Pk (planom predviđeno P+2+Pk) I ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-332/22-6118/1 od 17.08.2022.godine, "ING CON" "D.O.O.Podgorica" i "DACON" "D.O.O.Podgorica", obratili su se ovom ministarstvu na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja (objekat a+b) – fazna izgradnja BRGP nadzemnih etaža 3.104,8 m², projektovano od strane A-TIM STUDIO D.O.O. Podgorica, na urbanističkim parcelama: UP4, UP5, UP7 i na dijelu urbanističke parcele br. UP 6, kojeg čine katastarske parcela br: 1729/4, 1727/3, 1729/3, 1729/5, 1729/6 i djelova 1728/1, 1728/2 i 1072/2 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 2“, Glavni grad Podgorica. ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 09/20).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, sledeću dokumentaciju: Izjavu projektanta sa tab. prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara; urbanističko-tehničke uslove, br. 08-332/22-213-2 od 17.02.2022.godine; List nepokretnosti 1477 – izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br.101-919-8817/2022 od 25.02.2022.godine za kat. parcelu br. 1729 K.O.Podgorica II; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije u kojoj je utvrđena identifikacija urbanističkih parcela na kojim se planira izgradnja predmetnog objekta i idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87.stav 4. tač.1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 11/19, 82/20), 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: 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 i 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. tač.1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3.000 m² i više .Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Stavom 4. člana 88. Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Uvidom u idejno rješenje, grafički i tekstualni dio, i izjavu projektanta, "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja (objekat a+b) – fazna izgradnja BRGP nadzemnih etaža 3.104,8 m², na UP4, UP5, UP7, i dijela UP 6, katastarskih parcela br: 1729/4, 1727/3, 1729/3, 1729/5, 1729/6 i djelova 1728/1, 1728/2 i 1072/2, KO Podgorica II, DUP „Zagorič 2“, Glavni grad Podgorica , (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (planom predviđeno 0.40), indeksa zgrađenosti 1,0 (planom predviđeno 1,0), spratnosti objekta: P+2+Pk (planom predviđeno P+2+Pk) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan“ Zagorič 2 “– izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:
Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata:

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura. Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Za zone namijenjene stanovanju malih gustina planirana bruto gustina stanovanja je od 60 do 120 stanovnika po hektaru. Veličina urbanističke parcele odnosno lokacije za izgradnju objekta je, po pravilu, u rasponu od 300 do 700 m², osim za manji broj parcela koje odstupaju od navedene površine. Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom svih planskim dokumentom utvrđenih pravila (građevinske linije, maksimalna visina objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Za urbanističke parcele za stanovanje malih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti je 1,00. Vertikalni gabariti objekata se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju, u skladu sa kapacitetom lokacije. Maksimalna planirana spratnost objekata je Po+P+2+Pk, odnosno Su+P+2+Pk za objekte građene na terenu u nagibu. Horizontalni gabariti objekata se, takođe, utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih pravila, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele. Za urbanističke parcele stanovanja malih gustina, maksimalni indeks zauzetosti je 0,40. Dozvoljene bruto građevinske površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, određuju se kao maksimalni parametri izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje. Minimalna udaljenost objekata od granice susjedne parcele je 2,5 metra.

Udaljenost objekata od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Uslovi i smjernice uređenja zelenih površina u okviru urbanističkih parcela dati su u posebnom prilogu, sa detaljnim preporukama za projektovanje. Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30%. U stambenim objektima dozvoljena je organizacija poslovnih prostora (prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljstvo, zdravstvo i sport i ostale društvene djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja). Na urbanističkim parcelama, naročito uz Ulicu Nikole Tesle mogu se graditi objekti za obavljanje poslovne djelatnosti i to: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, objekti za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja

Pravila za izgradnju objekata:

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, dvojni objekti ili kao objekti u nizu. Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način: u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije; u odnosu na regulaciju kolsko-pješačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije; u odnosu na susjedne parcele objekat se postavlja na ili unutar građevinskih linija koje su od granica susjednih parcela udaljene minimalno 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti. ukoliko je rastojanje između objekata 5m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija; ukoliko je rastojanje između objekata manje od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupaćilo, hodnik...); podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali najviše na

80% urbanističke parcele. Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m viša od kote terena. Visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20m (računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta. Maksimalna visina objekata je 14,00m, računajući od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova. Pomoćni objekti u funkciji korišćenja stambenog objekta mogu se graditi u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m². U projektovanju objekata koriste kvalitativne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28°, krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Uvidom u List nepokretnosti 5930 – izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica za kat. parcele, br. 1728/1, 1728/2, 1728/3, 1729/5 i 1729/6 sve K.O.Podgorica II utvrđeno je pravo susvojine za " ING CON " " D.O.O.Podgorica i " DACON " D.O.O.Podgorica. Uvidom u List nepokretnosti 1477 za kat. parcele br. 1727/3 i 1729/4 sve K.O.Podgorica II utvrđeno je pravo susvojine za Popović Pera i Zdenka a uvidom u List nepokretnosti 603, utvrđeno je pravo svojine Crne Gore a pravo raspolaganja Glavnog grada Podgorice. Na osnovu navedenog potrebno je da do prijave građenja, imenovani riješe imovinsko-pravne odnose na kat. parcelama 1727/3 i 1729/4 sve K.O.Podgorica II.

Saglasno izloženom, stekli su se uslovi da se saglasno utvrđenom činjeničnom stanju i članu 87.stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donese odluka 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 prijema ovog rješenja.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

