



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: 09-332/22-4923/2
Podgorica, 18.07.2022. godine

„ROKŠPED AUTO CENTAR“ DOO

PODGORICA
Josipa Broza Tita br.30

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-4923/2
Podgorica, 18.07.2022. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ROKŠPED AUTO CENTAR“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, koji se nalazi na UP 06, koju čini katastarska parcela br.5469/24 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Servisno skladišna zona uz željezničku prugu-vatrogasni dom“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 035/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ROKŠPED AUTO CENTAR“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, koji se nalazi na UP 06, koju čini katastarska parcela br.5469/24 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Servisno skladišna zona uz željezničku prugu-vatrogasni dom“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 035/18) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta BRGP 3.398,00 m² (planom dato 10.701,00 m², nadzemno ostvareno 6.734,00 m² za postojeći i novoplanirani objekat), indeks zauzetosti 0,48 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,81 (planom dato 1,30), spratnost objekta P+1 ili P+G (planom dato Pv+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-4923/1 od 28.06.2022.godine, „ROKŠPED AUTO CENTAR“ DOO Podgorica, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, koji se nalazi na UP 06, koju čini katastarska parcela br.5469/24 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Servisno skladišna zona uz željezničku prugu-vatrogasni dom“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 035/18) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta BRGP 3.398,00 m² (planom dato 10.701,00 m², nadzemno ostvareno 6.734,00 m² za postojeći i novoplanirani objekat), indeks zauzetosti 0,48 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,81 (planom dato 1,30), spratnost objekta P+1 ili P+G (planom dato Pv+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-554 izdate 07.12.2018.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti broj 7050 KO Podgorica III – prepis od 07.04.2022. godine, za katastarsku parcelu broj 5469/24 KO Podgorica III, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta 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), 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; 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu-Vatrogasni dom“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 035/18), Glavni grad Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 6, koju čini kat. parcela br. 5469/24 KO Podgorica III, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=10.701,00 m², indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 1,30 i spratnost objekta Pv+1.

Na urbanističkim parcelama koje su mješovite namjene (MN) planiranim intervencijama predviđena je:

- rekonstrukcija u postojećim gabaritima, ukoliko su objekti u granicama dozvoljenih parametara datih ovim Planom ili su veći od njih;
- mogućnost dogradnje i nadgradnje postojećih objekata, ukoliko objekti nisu prekoračili parametre date Planom, uz ispunjavanje propisanih uslova;
- izgradnja novih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova;

Namjena objekata na UP 01, UP 02, UP 03, UP 04, UP 05, **UP 06** i UP 07 je mješovita namjena dominantno poslovnog karaktera.

- Maksimalna površina prizemlja i BGRP objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.
 - Površine podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim u slučaju kada je namjenjena garažiranju, servisnim prostorima neophodnim za funkcionisanje podzemne garaže i tehničkim sistemima objekta.
- Građevinska linija - GL1 je data grafički i koordinatama karakterističnih tačaka.
- Građevinska linija podzemne etaže - GL0 može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.
- Građevinska linija iznad zemlje GL2 (erkeri i balkoni) može biti 1.8 m ispred građevinske linije G1 ukoliko ne prelazi granicu urbanističke parcele.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.
- Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerjenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
 - za poslovne etaže do 4.5m;
 - visoko prizemlje do 7.0m.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,00 m od kote terena, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.
- Krovove raditi ravne (neprohodne, prohodne ili zelene), a daje se mogućnost projektovanja dvovodnih ili viševodnih krovova.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećim standardima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

U zoni zahvata plana parkiranje, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima:

- Poslovanje (na 1000 m² BRGP) 20 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta;

Normativi su preuzeti iz PUP-a Podgorice i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici uz sagledavanje mogućnosti prostora.

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na sopstvenoj parceli ili organizovano u višetažnim nadzemnim ili podzemnim garažama. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

Glavnim projektom pješačkih komunikacija neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću, kao i pristup svim parcelama, javnim objektima i sadržajima.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Planom predloženi gabariti objekata nisu obavezujući, ali je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Zelenilo poslovnih objekata ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Po obodu parcela kao saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja. Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju. Steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala. Minimalna površina pod zelenilom iznosi 30% u odnosu na urbanističku parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj urbanističkoj parceli UP6 u zahvatu DUP-a „Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu-Vatrogasni dom“, omogućen je primarnom gradskom saobraćajnicom ul. Josipa Broza Tita, svojina Crna Gora, raspolaganje Glavni grad Podgorica.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Servisno-skladišna zona uz željezničku

prugu-Vatrogasni dom“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 035/18), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti broj 7050 KO Podgorica III prepis od 07.04.2022. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 5469/24 KO Podgorica III, u svojini „ROKŠPED AUTO CENTAR“ DOO Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, projektovano od strane „Studio4B“ 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 objekta BRGP 3.398,00 m² (planom dato 10.701,00 m² , nadzemno ostvareno 6.734,00 m² za postojeći i novoplanirani objekat), indeks zauzetosti 0,48 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,81 (planom dato 1,30), spratnost objekta P+1 ili P+G (planom dato Pv+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ROKŠPED AUTO CENTAR“ DOO Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Studio4B“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, koji se nalazi na UP 06, koju čini katastarska parcela br.5469/24 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Servisno skladišna zona uz željezničku prugu-vatrogasni dom“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 035/18) 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

