



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: 09-1496/4
Podgorica, 25.10.2021. godine

DOKAJ LENA

PODGORICA

Ul. Vasa Raičkovića
br.32

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.

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: 09-1496/4
Podgorica, 25.10.2021. 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 Đokaj Lene iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju servisno skladišne zone sa ranžirnom stanicom na UP br.1 koju čine kat.parcele br. 1348/12 i 1348/67 K.O. Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom” (“Službeni List Crne Gore-opštinski propisi br.45/18) Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Đokaj Leni iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju servisno skladišne zone sa ranžirnom stanicom na UP br.1 koju čine kat.parcele br.1348/12 i 1348/67 K.O. Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom” (“Službeni List Crne Gore“-opštinski propisi br.45/18) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.483,96 m² (planom predviđeno 4.800 m² nadzemnih etaža – ostvareno 4.797,08 m²), indeksom zauzetosti 0.64 (planom predviđeno 0.64), indeksom izgrađenosti 0.279 (planom predviđeno 0.3), spratnost objekta P+1 i P+3 (planom zadato P+1 i P+3) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1496/1 od 07.09.2021. godine, ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, obratila se Đokaj Lena iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju servisno skladišne zone sa ranžirnom stanicom na UP br. 1 koju čine kat. parcele br.1348/12 i 1348/67 KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom” (“Službeni List Crne Gore-opštinski propisi br.45/18), Glavni grad Podgorica ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.483,96 m² (planom predviđeno 4.800 m² nadzemnih etaža – ostvareno 4.797,08 m²), indeksom zauzetosti 0.64 (planom predviđeno 0.64), indeksom izgrađenosti 0.279 (planom predviđeno 0.3), spratnost objekta P+1 i P+3 (planom zadato P+1 i P+3) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-888 izdate 15.07.2021.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj; List nepokretnosti br.503 KO Dajbabe – prepis br. 101-919-27929/2021 od 30.06.2021.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica; Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta; Idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju servisno skladišne zone sa ranžirnom stanicom.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovane, 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, 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.

Uvidom u planski dokument Detaljni urbanistički plan “Servisno-skladišna zona sa ranžirnom stanicom” (“Službeni List Crne Gore - opštinski propisi br. 45/18) Glavni grad Podgorica, Glavni državni arhitekta je za predmetnu lokaciju - urbanističku parcelu UP 1 utvrdio namjenu površina – površine za industriju i proizvodnju. Za predmetnu lokaciju propisane su uslovi za izgradnju objekata skladišta i servisa:

Na prostoru plana razmještene su lokacije predviđene za izgradnju skladišta i servisa različitog tipa, za različite korisnike. Planom su određeni samo osnovni urbanistički parametri u okviru kojih se prema tehnološkom projektu mogu smjestiti različite namjene. Maksimalne vrijednosti BGP za sve urbanističke parcele date su u tabelama, u okviru poglavlja 5. Analitički podaci. U slučaju preparcelacije, za sve tipove objekata ove namjene važe sledeći uslovi za procenete zauzetosti i indekse izgrađenosti:

- Maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele za objekte ove namjene iznosi:
0,50 za parcele manje ili jednake 1,5 ha
0,35 za parcele veće od 1,5 ha
- Maksimalni indeks izgrađenosti urbanističke parcele ove namjene iznosi:
1,5 za parcele manje ili jednake 1,5 ha
1,0 za parcele veće od 1,5 ha

Limitirajući faktor predstavljaju i građevinske linije iskazane ovim planom, a koje su definisane kao linije do kojih je dozvoljeno graditi objekat.

Za sve parcele namijenjene skladištima i servisima važe sljedeći uslovi i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju:

- Najmanje 20% svake urbanističke parcele ove namjene mora biti ozelenjeno. Namjensko zelenilo u okviru parcele je osnovni uslov zaštite okoline za bilo koju vrstu skladišta i servisa. Grafički prikaz rasporeda zelenih površina u okviru urbanističkih parcela ne predstavlja obavezu, već samo smjernicu za dalju razradu projekata uređenja terena pojedinačnih lokacija;
- Preostale slobodne površine mogu biti organizovane kao manipulativne površine, prilazi, interne saobraćajnice, parking prostori, platoi i sl. Oive površine ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti na parceli;
- Grafički prikaz fizičkih struktura prikazan na grafičkim priložima plana (oblik, površina) ne predstavlja uslov kapaciteta. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti i visine objekata, odnosa prema susjednim parcelama, kao i svih propisa iz građevinske regulative;
- Na svakoj urbanističkoj parceli ove namjene dozvoljena je izgradnja jednog ili više skladišno-servisnih objekata i pratećih sadržaja;
- Predloženi broj objekata i njihov razmještaj na parceli koji je prikazan na grafičkim priložima predstavlja provjeru smještaja kapaciteta u skladu sa trenutnom ili pretpostavljenom tehnološkom i organizacionom šemom korisnika prostora. Konačan broj objekata i njihov razmještaj na svakoj parceli zavisiće od vrste proizvoda za skladištenje i servisiranje, kao i tehnoloških potreba konkretne namjene. Dimenzije i međusobne odnose pojedinih objekata i grupacija objekata na parceli potrebno je utvrditi prilikom izdavanja UT uslova po prethodno urađenim idejnim rješenjima i utvrđenom programu, a uz saradnju svih zainteresovanih subjekata. Pri tom je neophodno poštovati regulacione elemente plana (građevinsku liniju kao liniju do koje je moguće graditi objekte, visinsku regulaciju, maksimalnu dozvoljenu BGP za predmetnu parcelu), kao i sve propise iz građevinske regulacije;
- Udvajanja i dijeljenja parcela su moguća, prema uslovima datim u Uslovima za parcelacije i preparcelacije (poglavlje 4.3. ovog plana). Urbanističke parcele date u ovom Planu predstavljaju osnovu za buduću parcelaciju, a prevashodna namjena im je da obezbijede i obilježe pretpostavljene dimenzije prostora za konkretne građevinske investicije;
- Visina skladišnih objekata i pogona za preradu, pakovanje i ekspediciju zavisi od tehnoloških uslova, ali isključivo se organizuje u jednoj etaži, maksimalne visine do 16m;
- Spratnost neproizvodnih objekata na parceli je max P+2 za objekte visine preko 9m, odnosno P+1 za objekte visine do 9m;
- Kotu prizemlja objekata prilagoditi namjeni;
- Građevinska linija prema susjednim parcelama na kojima je predviđena izgradnja je od granice parcele udaljena min 10m;
- Građevinska linija prema saobraćajnicama definisana je u grafičkom prilogu 7a Parcelacija nivelacija i regulacija sa koordinatama građevinskih linija;
- Neophodna rastojanja između objekata u okviru istog kompleksa (iste urbanističke parcele) odrediti na osnovu tehničkih propisa konkretne djelatnosti i prema potrebama održavanja i funkcionisanja objekata;

- Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, malih nagiba, krovni pokrivači adekvatni nagibu;
- Gabariti objekata dužih od 30m moraju imati dilatacionu spojnicu;
- Prostor za prikupljanje otpadnih materija predvidjeti u okviru svake parcele posebno, prema važećim propisima i uslovima ovog Plana. Naročito obezbijediti selekciju i prikupljanje sekundarnih sirovina;
- Sva parkiranja za potrebe skladišno-servisnih objekata rješavaju se u okviru pripadajuće parcele. Ukoliko korisnik ima potrebe za formiranjem parking prostora van ograde, parkinge rješavati unutar kompleksa sa izmještenom ogradom prema angažovanoj površini.

USLOVI ZA URBANISTIČKU PARCELU UP 1

- Na UP 1 planirana je izgradnja poslovnog objekta, kao i objekta skladišta manjeg kapaciteta;
- Poslovni objekat je spratnosti P+3;
- Objekat skladišta je planiran u jednoj etaži, do visine max 10m;
- Maksimalna BGP za cijelu parcelu iznosi 4.800 m², od čega je 1.000 m² za skladište i 3.800 m² za poslovni objekat;
- Pod poslovnim objektom dozvoljeno je (ali nije obavezno) izgraditi jednu podrumsku ili suterensku etažu;
- Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.
- U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehničku sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori);
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih vrijednosti, prema potrebi investitora;
- U grafičkom prilogu Plan nivelacije i regulacije su definisane građevinske linije za poslovni objekat i objekat skladišta. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je korigovanje gabarita i oblika objekta;
- Moguća je realizacija objekata na parceli u fazama, što podrazumijeva izgradnju poslovnog objekta u jednoj, a objekta skladišta u drugoj fazi;
- Kote prizemlja oba objekta prilagoditi namjeni;
- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i ilikovne izraze;
- Krovovi objekata su kosi, malih nagiba (do 20°), krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu urbanističku parcelu UP 1 su sledeći: bruto razvijena građevinska površina BRGP=4.800,00 m², indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,64, spratnost odnosno visina objekata od P do P+3.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju servisno skladišne zone sa ranžirnom stanicom na UP br. 1 koju čine kat. parcele br .1348/12 i 1348/67 K.O. Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno-skladišna zona sa ranžirnom stanicom", projektovano od strane „Studio M Inženjering“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.483,96 m² (planom predviđeno 4.800 m² nadzemnih etaža – ostvareno 4.797,08 m²), indeksom zauzetosti 0.64 (planom

predviđeno 0.64), indeksom izgrađenosti 0.279 (planom predviđeno 0.30), spratnost objekta P+1 i P+3 (planom zadato P+1 i P+3) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

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

U izjavi projektanta utvrđeno je da je prilaz objektu obezbijedjen sa postojeće lokalne saobraćajnice uz jugo-istočnu granicu parcele, po Detaljnom urbanističkom planu "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom", a lokalna saobraćajnica je povezana na Bulevar Josipa Sladea.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom" ("Službeni List Crne Gore-opštinski propisi br. 45/18), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br. 503 K.O. Dajbabe – prepis br.101-919-27929/2021 od 30.06.2021.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj br.1348/12 i 1348/67 u svojini Đokaj Lene 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 Đokaj Leni iz Podgorice na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Studio M Inženjering“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju servisno skladišne zone sa ranžirnom stanicom na UP br.1 koju čine kat.parcele br.1348/12 i 1348/67 K.O. Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom" ("Službeni List Crne Gore-opštinski propisi br.45/18) 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).

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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

