



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 05-332/24-17145/5
Podgorica, 16.04.2025. godine

"Nivel" d.o.o. Podgorica

PODGORICA

UI. 27. marta bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-17145/5
Podgorica, 16.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Nivel“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parcele 3788/1 i 3789 K.O. Podgorica III, koje formiraju urbanističku parcelu UP B 3.6, urbanistička zona B, urbanistički blok 3, Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore- Opštinski propisi“, br.32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Nivel“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.04.2025. godine u 10:32:51 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parcele 3788/1 i 3789 K.O. Podgorica III, koje formiraju urbanističku parcelu UP B 3.6, urbanistička zona B, urbanistički blok 3, Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore- Opštinski propisi“, br.32/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 20,199.07m² m² (planom propisano 21.526,30 m²), indeks zauzetosti - 0,39 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2.3 (planom propisano 2.5); spratnost objekta Po+P+5 (planom propisano P+5), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-17145/1 od 26.12.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Nivel“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parcele 3788/1 i 3789 K.O. Podgorica III, koje formiraju urbanističku parcelu UP B 3.6, urbanistička zona B, urbanistički blok 3, Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore- Opštinski propisi“, br.32/18), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 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: 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-5530/8 izdati dana 30.07.2024.godine od strane, Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "ZABJELO 8" (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.32/18), na lokaciji koju čini kat.parcele 3788/1 i 3789 K.O. Podgorica III, koje formiraju urbanističku parcelu UP B 3.6, urbanistička zona B, urbanistički blok 3 ukupne površine 8,610.52m², planirana je površina mješovite namjene.

Površine mješovite namjene - su površine koje su predviđene za stanovanje, poslovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovladavajuća. Mogu se organizovati objekti stambeno-poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama, a poslovanje u prizemlju. Moguće je graditi i objekte samo poslovanje ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja. Objekte postavljati kao slobodnostojeće ili formirati niz od više lamela u okviru parcele lamela pri čemu objekti moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

Predmetni prostor je izrazito ravan teren i predstavlja zonu gustu izgrađenih grupacija individualnih stambenih objekata i to u najvećoj mjeri u južnom dijelu zahvata, kao i zonu poslovnih i poslovno - stambenih objekata na potezu uz ulicu Vojisavljevića. U kontaktu sa naseljem Zabjelo u istočnom dijelu zahvata plana se nalazi kompleks objekata u funkciji školstva i socijalnih ustanova u okviru koga su organizovani osnovna škola, vrtić itd.

Objekat Mješovite namjene, spratnosti Po+P+5 ,od čega je podrum namijenjen parkiranju i tehn.prostorijama, prizemlje - poslovnih prostora, a na spratovima je planirano stanovanje raznih struktura, garsonjere, jednosobne, dvosobne i trosobne stambene jedinice. Na predmetnoj lokaciji postoje objekti koji su u vlasništvu vlasnika parcele, za isti objekat potrebno je uraditi elaborat o uklanjanju objekta, kao i ukloniti objekat prije početka same izgradnje novo planiranog objekta. Planirani broj stambenih jedinica iznosi 227 različitih struktura i kvadratura kako i 27 poslovnih prostora na nivou prizemlja. Prizemlje: na etaži prizemlja projektovano je 27 poslovnih prostora bruto površine, I sprat je projektovano 46 stambenih jedinica, II sprat projektovano 46 stambenih jedinica, III sprat: projektovano 46 stambenih jedinica, IV sprat projektovano 46 stambenih jedinica, V sprat projektovano 43 stambenih jedinica.

Planirani objekat ima kolsko pješački prilaz preko novo planirane saobraćajnice sa zapadne strane i već postojeći saobraćajni ulaz sa (ulica Ilije Plamenca). Pristup podrumskoj garaži, ulaz i izlaz obezbijeđen je sa jedne dvosmjerne saobraćajne rampe. Obezbijeđen je potreban broj parking mjesta 307 PM.

Novoplanirani objekat funkcionalno je postavljen da prati oblik urbanističke parcele u cilju boljeg iskoriscenja prostora. Objekat je pozicioniran unutar zadatih građevinskih linija. Arhitektonski volumen objekta je pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Posto se radi o

objektu velikih gabarita i površine ostavlja se mogućnost fazne izgradnje gdje Faza 1 je podzemna etaža, faza 2 je lamela 1, faza 3 je lamela 2, i faza 4 je lamela 3.

Novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Oblikovno objekte ukomponovati u ambijent uz primenu savremenih materijala i savremenog arhitektonskog izraza, oblikovanje ti materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekta. Fasada objekta je demit fasada u kombinaciji više boja, kako i fasadne granitne keramike ili slično u nivou poslovanja, a sve to radi zadovoljavanja i isticanja estetskih vrijednosti objekta. Radi skladnijeg izgleda objekta, ograde terasa su u kombinaciji betonskog parapeta sigurnosnog stakla, PVC bravarija je bela sa velikim staklenim površinama sa eslinger roletnama. Krov je kosi, i obodom krova je formirana betonska atika u kojoj su sakriveni ležeći oluci. Parterno uređenje ogleda se u zelenim površinama sa prednje i zadnje strane objekta, kao i uz susjedne parcele, gdje je svaka slobodna površina predviđena sa zelenilom i sadnicama. Takođe, zbog većeg stepena ozelenjenosti parking mjesta na parceli su predviđeni u obradi sa raster kockama. Obodom objekta prizemlja su obrađeni trotoari.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parcele 3788/1 i 3789 K.O. Podgorica III, koje formiraju urbanističku parcelu UP B 3.6, urbanistička zona B, urbanistički blok 3, Detaljni urbanistički plan "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- Opštinski propisi", br.32/18), projektovano od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.04.2025. godine u 10:32:51 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 20,199.07m² m² (planom propisano 21.526,30 m²), indeks zauzetosti - 0,39 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2.3 (planom propisano 2.5); spratnost objekta Po+P+5 (planom propisano P+5), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborate parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Nivel" d.o.o. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini kat.parcele 3788/1 i 3789 K.O. Podgorica III, koje formiraju urbanističku parcelu UP B 3.6, urbanistička zona B, urbanistički blok 3, Detaljni urbanistički plan "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- Opštinski propisi", br.32/18), Glavni grad Podgorica.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

