



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-6653/4
Podgorica, 03.10.2023. godine

"OSTROVICA" DOO

PODGORICA

Dr. Nika Miljanića br. 1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.87=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.03 13:30:57 +0200

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-6653/4
Podgorica, 03.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Ostrovnica“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Kontrast studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2023. godine u 12:12:59 +02'00", za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na dijelu UP 53 koji čine katastarske parcele broj 2131/1, 2131/2, 2127/13, 2127/16, 2127/2, 2130/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ Izmjene i dopune Glavni grad Podgorica („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 24/13), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Ostrovnica“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Kontrast studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2023. godine u 12:12:59 +02'00", za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na dijelu UP 53 koji čine katastarske parcele broj 2131/1, 2131/2, 2127/13, 2127/16, 2127/2, 2130/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ Izmjene i dopune Glavni grad Podgorica („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 24/13), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.573,75m² (planom zadato 2.604,35m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 370.69m² (planom zadato 372.05m²); indeks izgrađenosti - 2.42 (planom zadato 2.45); indeks zauzetosti - 0.34 (planom zadato 0.35); spratnost objekta Po+P+5+Ps (planom zadato P+5+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-6653/1 od 29.08.2023. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „Ostrovnica“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Kontrast studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.08.2023. godine u 11:50:11 +02'00", za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na dijelu UP 53 koji čine katastarske parcele broj 2131/1, 2131/2, 2127/13, 2127/16, 2127/2, 2130/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ Izmjene i dopune Glavni grad Podgorica („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 24/13), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.573,75m² (planom zadato 2.604,35m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 370.69m² (planom zadato 372.05m²); indeks izgrađenosti - 2.42 (planom zadato 2.45); indeks zauzetosti - 0.34 (planom zadato 0.35); spratnost objekta Po+P+5+Ps (planom zadato P+5+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata - član 215 Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 86/22 i 4/23) 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-3524/9 izdate 18.07.2022. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti 4714 - Prepis br. 200-919-29670/2023 izdat 28.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - područna jedinica Podgorica, za katastarske parcele 2127/13 i 2127/16 KO Podgorica II; List nepokretnosti 2062 - Prepis br. 200-919-29671/2023 izdat 28.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - područna jedinica Podgorica, za katastarske parcele 2127/2 i 2130/1 KO Podgorica II; List nepokretnosti 2074 - Prepis br. 200-919-29673/2023 izdat 28.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - područna jedinica Podgorica, za katastarske parcele 2131/1 i 2131/2 KO Podgorica II; Notarski zapis Ugovora o ortakluku - zajedničkoj izgradnji objekta sa oznakom spisa UZZ 646/2023, zaključen dana 28.08.2023. godine; Izjavu projektanta; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Predmetna urbanistička parcela UP 53, u zahvatu DUP-a "Zagorič 1 - dio zone A" Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica, nalazi se u okviru namjene višeporodično stanovanje (VS). U okviru višeporodičnog stanovanja predviđena je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je stanovanje na spratnim etažama i poslovanje u prizemlju. Ukoliko se investitor odluči daje se mogućnost da prizemna etaža bude sa namjenom stanovanje;
- Namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podrumskih etaža) je garaža i tehnički sistemi objekta. Podrumske etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija a u granicama urbanističke parcele;
- Spratnost nadzemnih etaža objekta je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje podzemne etaže;
- Kota prizemlja (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) dozvoljena je do 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Na nivou prizemne etaže (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) preporuka je projektovanje natkrivenih prolaza duž gabarita objekta i prolaza (portuna) koji će omogućiti nesmetanu komunikaciju;
- Kota prizemlja (kada je prizemlje sa namjenom stanovanje) dozvoljena je do 1.00m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Najveća visina etaže mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
 - o za garaže i tehničke prostorije do 3,00m;
 - o za stambene etaže do 3,50m;

- za poslovne etaže do 4,50m;
 - za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,50m.
- Krovove raditi kose dvovodne ili viševodne, ili ravne;
 - Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju;
 - Tavan se ne može koristiti u svrhu stanovanja;
 - Izgradnja erkera (ispusta, balkona, terasa) dozvoljena je na etažama iznad prizemne i njihova površina ulazi u BGP. Erkeri mogu prelaziti zadatu građevinsku liniju ali ne i granicu urbanističke parcele;
 - Parkiranje obezbijediti u podzemnoj garaži i na otvorenom parking prostoru u okviru urbanističke parcele;
 - Prilikom projektovanja obavezno je predvidjeti pristup licima sa smanjenom pokretljivošću u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni pristup. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).

Projektom je predviđen objekat stambene namjene, vrste kolektivnog stanovanja na lokaciji kat. par. br. 2131/1, 2131/2, 2127/13, 2127/16, 2127/2, 2130/1 KO Podgorica II, dio UP 53, DUP „Zagorič 1 – dio zone A“ Izmjene i dopune u Podgorici, („Sl.list CG – opštinski propisi broj 24/13), Glavni Grad Podgorica.

Objekat je spratnosti Po+P+5+PS, sa orijentacijom ulazne i zadnje fasade zapad-istok, dok su duže fasade (bočne) objekata orijentisane sjever-jug. Pozicija objekta na dijelu parcele UP 53 koja zahvata kat.par.br. 2131/1, 2131/2, 2127/13, 2127/16, 2127/2, 2130/1 KO Podgorica II, projektovana je u odnosu na utvrđeno rastojanje 3m od zadnje i bočne granice susjednih parcela i dati indeks zauzetosti prema urbanističko tehničkim uslovima.

Pješачki pristup objektu omogućen je sa Ulice Veliše Mugoše preko pristupnih trotoara. Kolski pristup garaži je projektovan sa ulice na nižoj koti. Objekat je oblikovno i prostorno koncipiran na način da je većom površinom fasade i svojom pozicijom orijentisan ka okolnim parcelama na kojim nijesu izgrađeni objekti velike spratnosti i BRGP-a. Na dijelu parcele je pozicionirana i trafostanica koja je planirana prema UT uslovima i planskom dokumentu. Njena pozicija je data na parceli i ista je predmet drugog projekta.

Na prizemnoj etaži se nalazi ulazni vjetrobran, hodnik, stepenište + lift i 3 stambene jedinice. Program stambenih jedinica u prizemlju je formiran projektantskim rješenjem jednosobnog, dvosobnog i trosobnog stana. Na spratovima je projektovana istovjetna osnova - tipski sprat, gdje su grupisani trosoban i dva dvosobna stana. Mogućnost formiranja potkrovlja prema UT uslovima iskorišćeno je kroz rješenje povučenog sprata. Na poslednjoj etaži planiran je trosoban stan. Podrumaska etaža iskorišćena je za parkiranje. Ulaz u garažu projektovan je sa ulice na nižoj koti koja je data prema rješenju iz planskog dokumenta. Projektom je obezbijeden dovoljan broj parking mjesta, i to u garaži 15 parking mjesta + 6 dodatnih mjesta preko „Horizontalni Pit Double Parking Sistem“, i na ulazu u garažu sa desne i lijeve strane po dva parking mjesta.

Osnovni materijali koji su planirani na predmetnom objektu podrazumijevaju armirani beton za osnovnu konstrukciju objekta. Fasadni zidovi su planirani u blok opeci, dok će finalna obrada fasade biti kombinacija demita antracit boje RAL 7016 i obloge od fasadne opeke. Ostakljene površine objekta su projektovane u fasadnoj bravariji od aluminijumskih profila sa termopan staklom i termoprekidom. Ograde su projektovane kao prozirne, izrađene od flahova u antracit boji RAL 7016. Krov objekta je riješen kao ravan.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kontrast studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2023. godine u 12:12:59 +02'00", za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na dijelu UP 53 koji čine katastarske parcele broj 2131/1, 2131/2, 2127/13, 2127/16, 2127/2, 2130/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ Izmjene i dopune Glavni grad Podgorica („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 24/13), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - 2.604,35m² (ostvareno 2.573,75m²); površine pod objektom 372,05m² (ostvareno 370,69m²); indeks izgrađenosti 2.45 (ostvareno 2.42); indeks zauzetosti 0.35 (ostvareno 0.34); spratnost P+5+Pk (ostvareno Po+P+5+Ps), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti 4714 - Prepis br. 200-919-29670/2023 izdat 28.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele 2127/13 i 2127/16 KO Podgorica II u svojini Novović Milivoja iz Podgorice, u obimu prava 1/1. Uvidom u List nepokretnosti 2062 - Prepis br. 200-919-29671/2023 izdat 28.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele 2127/2 i 2130/1 KO Podgorica II u svojini Novović Milivoja iz Podgorice, u obimu prava 1/1. Uvidom u List nepokretnosti 2074 - Prepis br. 200-919-29673/2023 izdat 28.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele 2131/1 i 2131/2 KO Podgorica II u svojini Novović Milivoja iz Podgorice, u obimu prava 1/1.

Ovaj organ konstatuje da je uz tehničku dokumentaciju dostavljen i Uovor o ortakluku - zajedničkoj izgradnji objekta u formi notarskog zapisa sa oznakom spisa UZZ 646/2023, zaključen dana 28.08.2023.godine između: Novović Milivoja iz Podgorice označenog kao investitor 1, Novović Borke iz Podgorice označene kao bračni supružnik investitora 1 i "OSTROVICA" d.o.o. iz Podgorice označenog kao investitor 2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Ostrovica“ d.o.o. Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovanog od strane „Kontrast studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2023. godine u 12:12:59 +02'00", za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na dijelu UP 53 koji čine katastarske parcele broj 2131/1, 2131/2, 2127/13, 2127/16, 2127/2, 2130/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ Izmjene i dopune Glavni grad Podgorica („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 24/13), 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

Vladan Stevović, M.Arch

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.03 13:30:02 +02'00'