



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

Broj: 05-332/24-10754/4
Datum: 06.02.2025.godine

„TRUDBENIK“ DOO

MOJKOVAC
Polja bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-10754/4
Podgorica, 06.02.2025. 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 „TRUDBENIK“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o., za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 29, koju čini kat. parcela br. 7893/40 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom faza III“, Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „TRUDBENIK“ DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom dana 20.12.2024. godine, 11:57:44 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 29, koju čini kat. parcela br. 7893/40 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom faza III“, Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža 8007,25 m² (planom zadato BGP nadzemno 8146 m²), indeksa zauzetosti 0,27 (planom propisano 0,3), indeksa izgrađenosti 1,33 (planom propisano 1,35), spratnosti objekta Po+P+4 (5 nadzemnih etaža, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-10754/1 od 08.08.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „TRUDBENIK“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o., za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 29, koju čini kat. parcela br. 7893/40 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom faza III“, 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 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 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: 06-333/24-5822/6 izdati dana 29.07.2024.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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Konik – Stari aerodrom faza III” (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 6/12), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini UP 29, koja je formirana od katastarske parcele br. 7893/40 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, a shodno grafičkom prilogu broj 6 – Plan namjene površina, planirana je mješovita namjena. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. U okviru ove namjene planirana je izgradnja: objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima (objekti kolektivnog stanovanja i poslovanja), objekta uslužno-proizvodnih servisa, administracija, tržnica, ugostiteljskih objekti, različitih oblika trgovačkih centara, marketa, hotela, objekta kulture, poslovnih i upravnih zgrada, biznis centrara, objekta obrazovanja (predškolske ustanove, osnovna škola, srednja škola), objekta zdravstva (dom zdravlja - ambulanta) i dr.

Višeporodično stanovanje sa djelatnostima je planirano duž saobraćajnog pravca ulice 7-7 sa jasno definisanom parcelacijom. Planirana je izgradnja na neizgrađenim prostorima u slobodostojećim objektima, uz poštovanje pravila građenja, regulacije i nivelacije. Parkiranje je na parceli uz važeća pravila saobraćaja u kretanju i mirovanju uz obezbeđenje dovoljnog broja parking mjesta. Takođe se u okviru zone koja je planirana kao ulazna kapija grada uz ostale sadržaje planiraju i ovi objekti uz parkiranje koje će se obezbijediti u podzemnom garažnom prostoru kao i djelimično na parceli uz važeća pravila i uslove date u dijelu saobraćaja.

Iz uslova za izgradnju objekata mješovite namjene između ostalog propisano je sljedeće: U prizemlju objekata je planirano poslovanje i komercijalni sadržaji. Položaj i gabarit planiranih objekata nisu obavezujući, već se određuju nakon detaljne razrade projektne dokumentacije. Definisane građevinske linije ovih su obavezujuće i one određuju položaj i udaljenost objekta od kolosjeka, susjednih objekata, saobraćajnica kao i javnih površina. Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, sa krovnim pokrivačima adekvatnim nagibu. Što se tiče principa pejzažnog uređenja, u okviru parcele obezbijediti uslov od 30% zelenila.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP 29, koja je formirana od katastarske parcele br. 7893/40 KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik – Stari aerodrom faza III” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 6/12), Glavni grad

Podgorica, planirana je izgradnja slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4. Planirani objekat je koncipiran kao jedna funkcionalna jedinica sa dva ulaza, u kojoj je organizovano poslovanje u prizemlju, a stanovanje na I, II, III i IV spratu. Ukupan broj stambenih jedinica je 71, i one su projektovane u vidu različitih struktura i to kao: garsonjere, jednosobni, dvosobni, dvoiposobni i trosobni stanovi. U podrumu objekta predviđeno je garažiranje sa ukupno 52 parking mjesta. Pored toga, u parteru je obezbijeđeno još dodatnih 55 parking mjesta. Planirani objekat karakteriše linalna forma sa pravilnim geometrijskim oblicima, koja prati oblik latiničnog slova "L", što doprinosi njegovoj jednostavnosti i savremenom izgledu. Horizontalna artikulacija fasade dodatno naglašava dužinu zgrade, koju u pojedinim dijelovima prekidaju vertikalni fasadni elementi. Fasada objekta je u kombinaciji demit fasade bijele i sive boje kao i fasadnih panela u boji drveta. Naglašeni kontrasti između navedenih boja unose dinamičnost u pojavnosti objekta, i ističu njegove estetske i likovne vrijednosti. Krov je kosi, viševodni, nagiba 10°. Parterno uređenje ogleda se u zelenim površinama sa strane objekta prema budućem bulevaru kako bi se napravila bafer zona – prirodna barijera od buke i gasova, kao i uz susjedne parcele, gdje je svaka slobodna površina predviđena sa zelenilom i sadnicama. Ukupan ostvaren procenat zelenila na predmetnoj urb. parceli iznosi 37%.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini UP 29, koja je formirana od katastarske parcele br. 7893/40 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik – Stari aerodrom faza III" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 6/12), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža 8007,25 m² (planom zadato BGP nadzemno 8146 m²), indeksa zauzetosti 0,27 (planom propisano 0,3), indeksa izgrađenosti 1,33 (planom propisano 1,35), spratnosti objekta Po+P+4 (5 nadzemnih etaža, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara. Predmetnoj lokaciji UP 29 tj. planiranom objektu, obezbijeđen je kolski prilaz sa planirane saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Uvidom u List nepokretnosti br.7676 KO Podgorica III - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 06.02.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.7893/40 KO Podgorica III u svojini „Trudbenik“ d.o.o. u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „TRUDBENIK“ DOO., na idejno rješenje arhitektonskog projekta, „Čovjek i prostor“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom dana 20.12.2024. godine, 11:57:44 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 29, koju čini kat. parcela br. 7893/40 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom faza III“, 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, 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

