



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-9568/3
Podgorica, 12.02.2024. godine

„S&V COMPANY“ DOO

PODGORICA

Novaka Miloševa br.6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-9568/3
Podgorica, 12.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 i člana 237 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 „S&V Company“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sedam Ing“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2023. godine u 12:36:18 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP B2.6, koju čine kat.parcele br. 3727/7, 3801, 3802/2 i 3802/5 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list CG- br.032/18), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost „S&V Company“ Doo iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sedam Ing“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2023. godine u 12:36:18 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP B2.6, koju čine kat.parcele br. 3727/7, 3801, 3802/2 i 3802/5 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list CG- br.032/18), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto građevinske površine nadzemnih etaža 2.769,37 m² (planom zadato 2.771,88 nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 2,49 (planom zadato 2,50); indeks zauzetosti – 0,36 (planom zadato 0,50); spratnost objekta 2G+P+5 (planom zadato P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-9568/1 od 28.11.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „S&V Company“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sedam Ing“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2023. godine u 12:36:18 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP B2.6, koju čine kat.parcele br. 3727/7, 3801, 3802/2 i 3802/5 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list CG- br.032/18), Glavni grad Podgorica

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture 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) 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.

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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-809 izdate 24.01.2019. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 04.02.2019.godine; Rješenje Uprave za nekretnine PJ Podgorica br.953-101-UP-2841/19 od 05.03.2019.godine; List nepokretnosti br.7378 KO Podgorica III prepis broj 101-919-49988/2023 izdat dana 27.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcelu br.3802/5 KO Podgorica III; List nepokretnosti br.7373 KO Podgorica III prepis broj 101-919-49987/2023 izdat dana 27.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcele br.3727/7, 3801 i 3802/2 sve KO Podgorica III; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.173/2023 od 03.04.2023.godine; 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.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Zabjelo 8" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 032/18) Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine kat.

parcele br. 3727/7, 3801, 3802/2 i 3802/5 sve KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, koje formiraju urbanističku parcelu UP B2.6, planirana je mješovita namjena.

Planom je propisano da su površine mješovite namjene - površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. 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 poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja.

Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom) nije ograničen već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP. Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama. Plan navodi da su parametri gradnje za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu na nivou zone dati u tabelama. Broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući, a broj parking mjesta je u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata predviđeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Parkiranje planirati u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Zelenilo u okviru kategorija mješovite namjene potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namjene u okviru stambenog bloka. Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak stanovnika.

Idejnim rješenjem projektovan je slobodnostojeći objekat stambeno-poslovnog karaktera tako da je poslovanje predviđeno u prizemlju objekta, dok su stambene jedinice projektovane na ostalim nadzemnim etažama. Objekat je koncipiran kao zasebna cjelina u

funkcionalnom i organizacionom smislu, sa svojim, pripadajućim dijelom uređenja terena u okviru urbanističke parcele. Objekat je projektovane spratnosti 2G+P+5. Spratna visina svih stambenih etaža je 3.00 m, dok visina prizemlja iznosi 4.00 m. Na svim nadzemnim etažama je projektovano po 6 stambenih jedinica, osim na prizemlju gdje su projektovana tri poslovna prostora. U podzemnim etažama su projektovane tehničke prostorije i parking mjesta, tačnije njih 36, što je u skladu sa normativima za parkiranje shodno planskom dokumentu.

Projektovanim rješenjem, predviđen je jedan kolski i tri pješačka pristupa lokaciji. Sa sjeverne strane obezbijeđen je pješački pristup, dok je sa južne strane obezbijeđen kolski pristup podrumskoj etaži preko rampe, namjenjenoj isključivo za parkiranje vozila. Projektovano rješenje je usklađeno sa važećim Zakonom i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom u dijelu pristupa objektu, njegovog korišćenja kao i u dijelu obezbjeđivanja parking mjesta. Predviđena je završna obrada kontaktne fasade završnim malterima preko postavljene termoizolacije, gdje se planira upotreba bijele boje (RAL 9010 Baunit), bordo boje (RAL 0601 Baunit), indigo boje (RAL) završnog fasadnog maltera. Projektovana je postavka vertikalnog dekorativnog elementa na uglu istočne i južne strane objekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 3727/7, 3801, 3802/2 i 3802/5 sve KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, koje formiraju urbanističku parcelu UP B2.6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 032/18) Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine nadzemnih etaža 2.769,37 m² (planom zadato 2.771,88 nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemne etaže namijenjene garažiranju 1.723,83 m²; površine pod objektom 402,72 m² (planom zadato 554,38 m²); indeks izgrađenosti – 2,49 (planom zadato 2,50); indeks zauzetosti – 0,36 (planom zadato 0,50); spratnost objekta 2G+P+5 (planom zadato P+5), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama 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, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Prilaz objektu planiran je preko kat.parcele br. 3727/12, nekategorisani put, LN 7373, KO Podgorica III, pravo korišćenja Stanišić N.Nenad i preko kat.parcele br. 3727/2, nekategorisani put, LN 720, KO Podgorica III, svojina Crna Gora subjekt raspolaganja Glavni grad.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat 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 "Zabjelo 8" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 032/18) Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti br.7378 KO Podgorica III prepis broj 101-919-49988/2023 izdat dana 27.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je kat.parcela br.3802/5 KO Podgorica III, u svojini Stanišić Nenada, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.7373 KO Podgorica III prepis broj 101-919-49987/2023 izdat dana 27.11.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br.3727/7, 3801 i 3802/2 sve KO Podgorica III, u korišćenju Stanišić Nenada, u obimu prava 1/1.

Uz zahtjev imenovani je dostavio i Ugovor o zajedničkoj izgradnji ovjeren kod notara Čurić Darka ovjeren pod UZZ br.173/2023 od 03.04.2023.godine, zaključen između Stanišić Nenada ako suinvestitora, "S&V" Company Doo Podgorica kao investitora i Stanišić Vanje kao bračnog druga suinvestitora, u kome je utvrđeno da u članu 2.14 se investitor obavezuje da pribavi svu potrebnu dokumentaciju od nadležnih organa, uključujući glavni projekat koji će se sačiniti isključivo prema zahtjevu i uputstvima investitora, njegovu reviziju i drugu potrebnu dokumentaciju, pribavi saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejni projekat, izvrši prijavu građenja na ime investitora, kao i svu drugu dokumentaciju potrebnu za izgradnju predmetnog objekta, kao i da finansira troškove naknade za opremanje građevinskog zemljišta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „S&V Company“ Doo iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sedam Ing“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2023. godine u 12:36:18 + 01'00", za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP B2.6, koju čine kat.parcele br. 3727/7, 3801, 3802/2 i 3802/5 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list CG- br.032/18), 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, 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh