



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 09-332/22-3739/2
Podgorica, 09.06.2022.godine

„ NIVEL „ D.O.O. I ĐUROVIĆ VLADIMIR

Ul.27.marta bb
PODGORICA

U prilogu ovo dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradio:

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh



Dostavljeno.

-Naslovu;

- a/a.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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: 09-332/22-3739/3
Podgorica, 09.06.2022. 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 investitora „NIVEL“ D.O.O. iz Podgorice i ĐUROVIĆ VLADIMIRA, iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađenog od strane „ARHIFORMA“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju stambeno – poslovnog objekta – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 19.549,00 m², projektovanog na U.P. B3.3 koju čine kat.parcele broj 3799/2, 3799/8 i 3800/4 I na U.P. B 3.4 koju čine kat.parcele broj 3799/7, 3800/2 i 3800/5 sve K.O. Podgorica III Zona B, blok 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Sl.list Crne Gore“, opšinski propisi, br. 32/18), Opština Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „NIVEL“ D.O.O. iz Podgorice i ĐUROVIĆ VLADIMIRU, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađenog od strane „ARHIFORMA“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju stambeno – poslovnog objekta – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 19.549,00 m², projektovanog na U.P. B3.3 koju čine kat.parcele broj 3799/2, 3799/8 i 3800/4 i U.P. B 3.4 koju čine kat.parcele broj 3799/7, 3800/2 i 3800/5 sve K.O. Podgorica III Zona B, blok 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Sl.list Crne Gore“, opšinski propisi, br. 32/18), Opština Podgorica i utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom i to za UP B3.3: indeks zauzetosti 0,42 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom propisan (2,50), spratnost objekta: P+5 (planom propisana P+5), za UP B3.4 indeks zauzetosti 0,41 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,44 (Planom propisan (2,50), spratnost objekta: P+5 (Planom propisana P+5) i ostvarenom odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3739/2 od 30.05.2022.godine, Direktoratu Glavnog ržavnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti, obratilo se zahtjevom „NIVEL“ D.O.O. iz Podgorice i ĐUROVIĆ VLADIMIR, iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađenog od strane „ARHIFORMA“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju stambeno – poslovnog objekta – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 19.549,00 m², projektovanog na U.P. B3.3 koju čine kat.parcele broj 3799/2, 3799/8 i

3800/4 i U.P. B 3.4 koju čine kat.parcele broj 3799/7, 3800/2 i 3800/5 sve K.O. Podgorica III Zona B, blok 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Sl.list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/18), Opština Podgorica .

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/20-1045 od 14.10.2020. godine; Izjavu geodetske licencirane organizacije „Geo-Ing „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija urbanističkih parcela, B3.3 i B3.4; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ Arhiforma „ D.O.O.Podgorica, da je idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene na dijelu UP B 3.3. i na UP B3.4., Zona „ B „ Blok 3, na kat. parcelama br. 3799/2, 3799/7, 3799/8, 3800/2, 3800/4 i 3800/5 sve K.O.Podgorica III, izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova i planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ Opština Podgorica sa projektnim zadatkom i da su ispoštovani svi zadati parametri: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, maksimalno dozvoljena spratnost objekta i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji, kao i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih parametara; Ugovor o zajedničkom ulaganju u stambeno-poslovni objekat, br. 18 od 15.04.2022.godine, zaključen između Vladimira Đurović i „ Nivel „ D.O.O.Podgorica, Ovjereni Elaborat premjera izvedenog stanja parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu koja se odnosi na kat.parcele br. 3799/1, 3799/2 i 3800/1 sve K.O.Podgorica III, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 101-917/21-3790/2021 od 13.10.2021.godine i Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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, 11/19, 82/20), 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.

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

Članom 237 Zakona propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom, grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu projektanta "ARHIFORMA" D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 19.549,00 m², investitora „NIVEL“ D.O.O. iz Podgorice i Đurović Vladimira iz Podgorice, projektovanog na U.P. B3.3 koju čine kat.parcele broj 3799/2, 3799/8 i 3800/4 i U.P. B 3.4 koju čine kat.parcele broj 3799/7, 3800/2 i 3800/5 sve K.O. Podgorica III Zona B, blok3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ ("Sl.list CG", opštinski propisi, br. 32/18), Podgorica, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom : za UP B3.3, indeks zauzetosti 0,42 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom propisan (2,50), spratnost objekta: P+5 (Planom propisana: P+5), za UP B3.4 indeks zauzetosti 0,41 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,44 (Planom propisan (2,50), spratnost objekta: P+5 (Planom propisana P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički planom „Zabjelo 8“, Opština Podgorica za izgradnju objekata mešovite namene - MN, utvrđeno je sledeće: Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli. Moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.

Spratnost objekta (maksimalna visinska kota):

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.

Zona B: Maksimalna spratnost je do P+5; Maksimalni indeks zauzetosti do 0.5; Maksimalni indeks izgrađenosti do 2.5

U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

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.

Za ovu namjenu i urbanističku parcelu UP B3.3 i UP B3.4, maksimalni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti do 0.5, maksimalni indeks izgrađenosti do 2.5, maksimalna spratnost je do P+5.

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:

Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. 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 unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

Fasade (vrsta materijala): U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib): 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 komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Fazna gradnja objekta: Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja celinu.

Uvidom u Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „Arhiforma „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da je idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene na dijelu UP B 3.3. i na UP B3.4., Zona „ B „ Blok 3, na kat. parcelama br. 3799/2, 3799/7, 3799/8, 3800/2, 3800/4 i 3800/5 sve K.O.Podgorica III, izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova i planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ Opština Podgorica sa projektnim zadatkom i da su ispoštovani svi zadati parametri: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, maksimalno dozvoljena spratnost objekta i ostvareni odnos prema građevinskoj liniji, kao i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih parametara. Utvrđeno je da je predmetnim parcelama obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima.

Uvidom u List nepokretnosti 5214- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da se kat. parcele, br.3799/8, 3800/4 i 3800/5 sve K.O.Podgorica III, nalaze se u svojini Vladimira Đurovića, iz Podgorice. Uvidom u List nepokretnosti 6947- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da se kat. parcele, br. 3799/2,3799/7 sve K.O.Podgorica III, nalaze u svojini Vladimira Đurovića, iz Podgorice. Uvidom u List nepokretnosti 7260- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da je kat. parcela, br.3800/2 K.O.Podgorica III, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, nalazi se u svojini Vladimira Đurovića, iz Podgorice, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl. 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.U spisima predmeta ima Ugovor o zajedničkom ulaganju u stambeno-poslovni objekat, br. 18 od 15.04.2022.godine, zaključen između Vladimira Đurović i „ Nivel „ D.O.O.Podgorica.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „NIVEL” D.O.O. iz Podgorice i ĐUROVIĆ VLADIMIRU, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađenog od strane „ARHIFORMA” D.O.O. Podgorica, za izgradnju stambeno – poslovnog objekta – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 19.549,00 m², projektovanog na U.P. B3.3 koju čine kat.parcele broj 3799/2, 3799/8 i 3800/4 i U.P. B 3.4 koju čine kat.parcele broj 3799/7, 3800/2 i 3800/5 sve K.O. Podgorica III Zona B, blok 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8” (“Sl.list Crne Gore”, opšinski propisi, br. 32/18), Opština Podgorica i utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom i to za UP B3.3: indeks zauzetosti 0,42 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,49 (Planom propisan (2,50), spratnost objekta: P+5 (planom propisana P+5), za UP B3.4 indeks zauzetosti 0,41 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,44 (Planom propisan (2,50), spratnost objekta: P+5 (Planom propisana P+5) i ostvarenom odnosom prema građevinskoj liniji.

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.

Obradio:
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

