



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-332/22-2316/4  
Podgorica, 13.06.2022. godine

**“SAMBIC” AD**

**PODGORICA**  
Ul. Svetlane Kane Radević br.3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**MIRKO ŽIŽIĆ**



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-332/22-2316/4  
Podgorica, 13.06.2022. 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 „SAMBIC“ AD iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja – fazna izgradnja, na UP 13 koju čine kat.parcele broj 1503/89 i 1503/90 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“- izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.23/12) Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „SAMBIC“ AD, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja - fazna izgradnja, na UP 13 koju čine kat.parcele broj 1503/89 i 1503/90 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“- izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.23/12) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta I osnovnih urbanističkih parametara; BRGP nadzemnih etaža 29.110,05 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,35), indeksa izgrađenosti 2,08 (planom propisan 2,10), sprtanosti objekta Po+P+5 (planom propisana Po+P+5), i 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 : 09-332/22-2316/1 od 01.04.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „SAMBIC“ AD, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja – fazna izgradnja, na UP 13 koju čine kat.parcele broj 1503/89 i 1503/90 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“- izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.23/12), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta I osnovnih urbanističkih parametara; BRGP nadzemnih etaža 29.110,05 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,35), indeksa izgrađenosti 2,08 (planom propisan 2,10), sprtanosti objekta Po+P+5 (planom propisana Po+P+5), i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 084-2047/16-2021 izdate 27.01.2022. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti br. 4945 KO Podgorica I – prepis br. 101-919-15146/2022 od 30.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 1503/89 i 1503/90 KO Podgorica I, Saglasnost privrednog društva „Radoje Dakić“ AD kojom se omogućava investitoru „SAMBIC“ AD nesmetan kolski i pješački prilaz objektu višeporodičnog stanovanja na UP 13 preko katastarskih parcela 1503/1 i 1506/1 KO Podgorica I, na kojima isti ima pravo korišćenja u obimu prava 1/1; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju 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 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 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom, grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu projektanta „SAMBIC“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja - fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 29.110,05 m<sup>2</sup>, Investitora „SAMBIC“ A.D. Podgorica, projektovanog na urbanističkoj parceli br. UP 13, koje čine kat.parcele broj 1503/89 i 1503/90, KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 23/12), u Podgorici, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,35), indeksa izgrađenosti 2,08 (planom propisan 2,10), spratnosti objekta Po+P+5 (planom propisana Po+P+5), i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom "Radoje Dakić", izmjene i dopune za izgradnju objekata stanovanje velike gustine sa djelatnostima, propisano je sledeće:

Urbanističko tehnički uslovi:

Urbanističko-tehnički uslovi za sve objekte:

Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi. Kod svih objekata dosljedno sprovesti fizičku zaštitu od vjetra, prekomjernog osunčanja i buke. U tu svrhu se projektantu daje sloboda da van ravni fasade može koristiti laku dvostruku fasadu (staklo, žaluzine, brisoleje, nadstrešnice...) koja ne utiče na povećanje bruto površine objekta pod uslovom da ne izlazi iz okvira urbanističke parcele.

Od projektanata se očekuje da u materijalizaciji objekta u optimalnim okvirima koristi trajne materijale u skladu sa aktuelnom tehničko-tehnološkom praksom i oblikovnim standardima.

Broj nivoa suterenskih - podrumskih etaža, shodno potrebama korisnika-investitora, se može uvećati, ali ne van okvira urbanističke parcele.

Likovni izraz:

Prostornu pojavnost kompleksa determinišu međusobni odnosi elemenata konstitucije upospostavljenih na modularnoj matrici – raster pricipu organizacije kompozicije, kombinovano sa više pravila uređenosti kao što su: simetrija, aksijalnost, ritam, centralnost, gradacija, kontrast i dr. Ovako postavljeni principi organizacije prostora otvaraju nesmetane mogućnosti u daljem usavršavanju i nijansiranju korelacija oblika u prostoru i njihovim rasporedom ostvarenih oblika spoljnjeg arhitektonskog prostora. To znači da je na tom nivou Plan vrlo fleksibilan i sa minimalnim ograničenjima. Definitivna „slika grada“ na ovim Planom obuhvaćenom prostoru, u funkciji je niza uticajnih faktora u lancu „od ideje do realizacije“. Značajan element u definitivnom kreiranju je ozelenjavanje sa svim komponentama koje ga čine sastavnim dijelom prostora, (urbani materijal, skulpture u prostoru, vodene površine, mjesta odmora, način rasvjete i sl.).

Urbanističko-tehnički uslovi za planirane objekte:

UTU za izgradnju objekta za višeporodično stanovanje sa djelatnostima na

urbanističkim parcelama (UP 5, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12, UP 13, UP 14, UP 15, UP 16):

Planirani kompleksi višeporodičnog stanovanja koji su raspodijeljeni na urbanističkim parcelama UP (5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16). Na pomenutim urbanističkim parcelama predviđeno je više - lamela (za koje je predviđena fazna realizacija). Visinska regulacija je planirana usklađivanjem sa izvedenim objektima u kontaktnim zonama, te je definisan stav da se spratnost prilagodi okruženju i uspostavljenim odnosima sa susjednim objektima i saobraćajnicama, razmak između susjednih objekata ne smije biti manji od visine objekta.

Maksimalna širina gabarita objekata ka unutrašnjosti parcele izosi 21 m. U tom smislu planirana je spratnost do P+5 osim na UP 5 - gdje je predviđena spratnost P+7. Raznolikost u broju spratnih visina omogućava formiranje stepenaste strukture koja omogućava bolji vizuelni ambijent. U pogledu materijalizacije objekta od investitora i projektanta se očekuje primjena racionalnih konstruktivnih sistema, kao i upotreba trajnih i u savremenoj praksi adekvatnih materijala prilagođenih značaju lokacije i okruženju u kom se gradi.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama, prikazanim na grafičkim priložima, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima: Namjena objekata je višeporodično

stanovanje sa mogućnošću poslovanja u prizemlju; Spratnost objekata je do P+5 (osim za UP 5, gdje je data spratnost do P+7) nadzemnih etaža, data u grafičkom i tabelarnom prilogu. Daje se mogućnost preraspodjele spratnosti u okviru lokacije uz uslov da se ne pređe maksimalna spratnost na istoj, data u grafičkom prilogu i bruto građevinska površina data u tabeli; Indeks zauzetosti je maksimum 0,35 dok je indeks izgrađenosti maksimum 2,80; Regulacija u vertikalnom smislu uslovljena je spratnim visinama, sa preporukom da svijetle visine budu u potpunosti usaglašene sa važećim tehničkim propisima prema namjeni sadržaja u predviđenim prostorijama objekata; Građevinski elementi erkeri (ispusti - balkoni) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju najviše za 1,20 m ukoliko ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele; Površina isturenih dijelova fasade (erker) ne može biti veća od 50 % ukupne površine fasade; Preporuka je projektovanje natkrivenih pješačkih komunikacija na nivou prizemlja posebno uz važne pješačke tokove gdje mogu izaći van građevinske linije ali ne van urbanističke parcele bloka – lokacije; Takođe je preporučljivo predvidjeti prolaze kroz objekte na prizemnoj etaži, mogućnost da se prilikom projektovanja mogu preciznije definisati u skladu sa propisima; Obzirom da je na urbanističkim parcelama predviđena izgradnja više objekata koja predstavlja složenu urbanističko arhitektonsku formaciju, potrebno je projektom predvidjeti faznu izgradnju više objekata na jednoj urbanističkoj parceli; Preporuka je povezivanje podzemnih garaža u okviru UP-a u jedinstvenu funkcionalnu i tehničku cjelinu; Predviđa se mogućnost izgradnje podzemnih etaža za potrebe parkiranja, kao i izgradnju servisnih prostorija, podrumskih pomoćnih prostorija (magacina i skladišta) i sličnih sadržaja, i ove prostorije ne ulaze u BRGP objekta. Predvidjeti mogućnost da se parkiranje može izvesti i u prizemlju ili u dijelu prizemlja objekata, parkiranje će biti rešavane naknadno uz izradu tehničke dokumentacije objekata. Podrumske etaže u locirane su na površini koja je označena u grafičkim priložima, prostor između objekata predvidjeti ozelenjavanje kompletne krovne površine podzemne garaže i podrumskih prostorija. Nivelaciju ozelenjene površine projektovati tako da po mogućnosti bude u nivou trotoara stambenih objekata zelena površina koja treba da omogući uzgoj trave i niskog žbunastog rastinja, kombinovano sa vertikalnim i horizontalnim pergolama obraslim puzavicama; Uređenjem slobodnih površina u okviru lokacije objekata obezbijediti prostor za igru djece i odmor i rekreaciju odraslih.

#### Građevinska linija:

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinske linije određene su za postojeće objekte kao i na parcelama gdje je predviđena nova izgradnja.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja krajnju liniju do koje se može graditi objekat. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekata. Horizontalni gabariti podzemne etaže su grafički definisani građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) u čijim okvirima treba planirati podzemni dio objekta čija površina ne može biti veća od 80% površine urbanističke parcele. Koordinate građevinskih linija GL0 i GL1 date su u grafičkom prilogu plan nivelacije i regulacije.

#### Visinska regulacija:

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima. Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora. U zoni stanovanja sa djelatnostima planirana je izgradnja podzemnih garaža. U skladu sa Pravilnikom, površine podzemnih garaže ne ulaze u proračun ukupne BGP iskazane ovim planom. Položaj objekata je definisan prema

ulicama građevinskim linijama u prizemlju objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nastrešnica ili erkeri uširini od 1.5-3.0m radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju:

Cijeli prostor plana je podijeljen na urbanističke parcele sa jasno opredijeljenom namjenom i numeracijom. Urbanističke parcele sa površinama definisane u predmetnom zahvatu su date u tabeli sa analitičkim podacima. Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu plan parcelacije. Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela se formira na osnovu vlasništva u okviru jedne ili više katastarskih parcela. Po pravilu jedna urbanistička parcela sadrži prostornu strukturu određene funkcije. Strukture srodnih namjena se grupišu u okviru zone planiranog sadržaja. U okviru zona postojećeg višeporodičnog stanovanja parcelacija za blokove 1, 2, i novoplaniranog višeporodičnog stanovanja u (bloku 3) je urađena pojedinačno za objekte/lamele unutar blokova. Podzemnim garažama date su posebne urbanističke parcele. U zonama planiranog višeporodičnog stanovanja, zone su podijeljene po urbanističkim parcelama, podzemne garaže i površinsko parkiranje u ovim zonama detaljno će biti obrađen u projektnoj dokumentaciji prema urbanističko tehničkim uslovima za ove urbanističke parcele.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

U zoni stanovanja velike gustineneophodno je obezbijediti visok stepen usaglašenosti morfologije stambenih blokova i arhitektonskog izraza. Razlog je prvenstveno u visokom indeksu izgrađenosti, ali i u potrebi da se ova funkcionalna cjelina prepoznaje i u vizuelnom smislu. U kontekstu oblikovanja na nivou stambenog bloka, preporučuje se tretman krovova kao ravnih sa prohodnim zelenim terasama, odnosno primjena krovova blagog nagiba sa odgovarajućom atikom. Posebnu pažnju treba posvetiti kvalitetnoj materijalizaciji parternih površina.

Smjernice za realizaciju zone stanoanja velike gustine sa djelatnostima: (višeporodično stanovanje)

Detaljni urbanistički Plan "Radoje Dakić" realizovaće se kroz urbanističke parcele kao osnovne planske jedinice. Zbog obima zahvata pojedinih urbanističkih cjelina - stambenih blokova i visine investicije, predviđena je fazna realizacija - izgradnja, na način koji obezbeđuje nesmetano korišćenje izgrađenih objekata. U tom smislu preporučuje se da se podzemne garaže unutar stambenih blokova izvode u prvoj fazi. U slučaju da se objekat realizuje u više faza, sadržaji prve faze će se raditi tako da funkcionišu kao potpuna prostorna cjelina do realizacije druge faze.

Uvidom u List nepokretnosti br.4945 KO Podgorica I – prepis br. 101-919-15146/2022 od 30.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da na kat. parcelama broj 1503/89 i 1503/90 KO Podgorica I, pravo svojine ima „Savana acquisition mountain black investment capital“ AD u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SAMBIC“ AD, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane “SAMBIC” d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja - fazna izgradnja, na UP 13 koju čine kat.parcele broj 1503/89 i 1503/90 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić” - izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.23/12), 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**

Obradio:

Siniša Minić, d.i.a.



**MIRKO ŽIŽIĆ**

