



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
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-1703/4
Podgorica, 22. 11. 2021. godine

„ LUX RESIDENCE „ D.O.O.

PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradio:
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

V.D GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh



CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I
URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-1703/4
Podgorica, 22.11.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „LUX RESIDENCE „ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta – fazna izgradnja (ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3.012,49 m² (999,21 +2.013,28=3.012,49 m²), na urbanističkim parcelama br.UP. 251 i 252, na katastarskim parcelama broj 2376, 2377/1, 2377/2, 2375/1 i 2378 K.O. Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOLOŠI I", Glavni Grad Podgorica („Sl. List Crne Gore, opšt.propisi, br. 32/18), donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj:UP I 30-350/19-410/2 od 19.11.2019.godine i „LUX RESIDENCE“ D.O.O. Podgorica, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta – fazna izgradnja (ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3.012,49 m² (999,21 +2.013,28=3.012,49 m²), na urbanističkim parcelama br.UP. 251 i 252, na katastarskim parcelama broj 2376, 2377/1, 2377/2, 2375/1 i 2378 K.O. Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOLOŠI I", Glavni Grad Podgorica („Sl. list Crne Gore“, opšt.propisi, br. 32/18), gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,2), indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,40), spratnost objekta: Po+P+2 (planom propisana S+P+2) i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1703/1 od 13.10.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratili su se „ LUX RESIDENCE“ D.O.O. Podgorica, za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta – fazna izgradnja (ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3.012,49 m² (999,21 +2.013,28=3.012,49 m²), na urbanističkim parcelama br.UP. 251 i 252, na katastarskim parcelama broj 2376, 2377/1, 2377/2, 2375/1 i 2378 K.O. Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOLOŠI I", Glavni Grad Podgorica („Sl. list Crne Gore“, opšt.propisi, br. 32/18).

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu sledeću dokumentaciju: Rješenje Glavnog grada Podgorica – Služba Glavnog gradskog arhitekta, br. UPI 30-350/19-410/2 od 19.novembra 2019.godine; Tehnički opis uz Idejno rješenje koje se mijenja, broj: 05-1546/10 od 20.10.2020.godine; Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na urbanističkim parcelama : UP br. 252 i UP. 251 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Tološi 1 „ izdati od strane Glavnog grada Podgorica – Sekretarijat za planiranje prostora i

održivi razvoj, br. 08-352/19-2846 od 13.05.2019.godine i br. 08-352/19-2845 od 13.05.2019.godine; Listovi nepokretnosti 411-prepis, 794-prepis, 2977-prepis, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za kat. parcele br. 2377/ 2 i 2377/3, 2375/1, 2375/2, 2376, 2377/1, 2378, sve K.O.Tološi; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Djelimična parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu na kat.parcelama, br. 2375, 2377/2 sve K.O.Tološi, Opština Podgorica, urađen od strane „ Sami Inženjering „ D.O.O.Podgorica iz februara 2021.godine; Izjavu projektanta za apartmanski objekat, izdata od strane „ Intesa „ D.O.O.Bijelo Polje, u kojoj je utvrđeno da je izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-352/19-2845 od 13.05.2019.godine u pogledu građevinskih linija, materijalizacije kao i ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara zauzetosti i izgrađenosti.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 98.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, a stavom 5. člana 98. Zakona, propisano je da se u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87.ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta “ „Intesa Group“ D.O.O. Bijelo Polje, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara,Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju apartmanskog objekta – fazna izgradnja (ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3.012,49 m² (999,21 +2.013,28=3.012,49 m²), na urbanističkim parcelama br. 251 i 252, na katastarskim parcelama broj 2376, 2377/1, 2377/2, 2375/1 i 2378 K.O. Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOLOŠI I", Glavni Grad Podgorica („SL. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/18), investitora „LUX RESIDENCE“ D.O.O. Podgorica, ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,2), indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,40),

spratnost objekta: Po+P+2 (planom propisana S+P+2) i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Smjernice Detaljnog urbanističkog plana "TOLOŠI I", propisano je sledeće:

Pravila za izgradnju objekata na površinama mješovite namjene:

U ovom planu površine mješovite namjene su predviđene na urbanističkim parcelama od UP234 do UP257 kao i na urbanističkoj parceli UP264. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju (poslovni apartmani u funkciji djelatnosti) od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Na ovim urbanističkim parcelama maksimalno dozvoljeni urbanistički parametri su: Maksimalna spratnost je S+P+2; Maksimalni indeks zauzetosti je 0,40; Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,20. Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaža za poslovne objekte je 4.50m a za stambene objekte do 3.50m. Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavlju 4.5 Planski bilansi i kapaciteti, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. zuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Potreban broj parking mjesta se obezbeđuje na otvorenom parking u sklopu urbanističke parcele i u podzemnoj etaži.

Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekti:

Objekti se grade kao slobodnostojeći ili kao dvojni objekti. Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat. U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terenaoko objekta. Podrumske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke i magacinske prostorije. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre. Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom ili saglasnošću susjeda. Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbeđuju potrebnu zaštitu objekata. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili

neprohodni a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba. Fasade objekata kao i krovni pokrivači treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala

Tabelarnim prikazom plana dati su planski pokazatelji za predmetnu lokaciju: indeks izgrađenosti 1,2, indeks zauzetosti 0,40, spratnost objekta S+P+2.

Uvidom u dostavljenu u Izjavu projektanta za apartmanski objekat, izdata od strane „Intesa „ D.O.O.Bijelo Polje, utvrđeno je da je Idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-352/19-2845 od 13.05.2019.godine u pogledu građevinskih linija, materijalizacije kao i ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara zauzetosti i izgrađenosti. U Tehničkom opisu, datom uz Idejno rješenje, utvrđeno je da je kolski prilaz obezbijeđen sa ulice Miloša Obilića, a pješački prilaz je obezbijeđen sa pristupnog puta . Podgorica-Mareza.

Uvidom u Listove nepokretnosti 411-prepis, 794-prepis, 2977-prepis, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za kat. parcele br. 2377/ 2, 2377/3, 2375/1, 2375/2, 2376, 2377/1, 2378, sve K.O.Tološi, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za investitora „ LUX RESIDENCE „ D.O.O.Podgorica, čime su se stekli uslovi za primjenu člana 91.st.1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovima 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi „ „Intesa „ D.O.O.Bijelo Polje, u kojoj je utvrđeno da je izmijenjeno Idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-352/19-2845 od 13.05.2019.godine u pogledu građevinskih linija, materijalizacije kao i ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara zauzetosti i izgrađenosti te da je kolski prilaz obezbijeđen sa ulice Miloša Obilića, a pješački prilaz je obezbijeđen sa pristupnog puta : Podgorica-Mareza, to su se stekli uslovi za donošenje odluke date u dispozitivu ovog rješenja uz primjenu citiranog člana 98.stav 5.ovog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a s pozivom na čl. 87. stav 4. tač.1. ovog Zakona.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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.

Obradili:
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.