



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: 05-332/24-8186/4
Podgorica, 09.01.2025. godine

VENTURA PARTNERS DOO

PODGORICA

Ul. Cetinjski put bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurjić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/24-8186/4
Podgorica, 09.01.2025. 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, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Ventura partners“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhi grad“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2024.godine u 08:50:08 + 01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čini UP 36, koju čine kat.parcele br.3483, 3484, 3485 i 3486 sve KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo- Ljubović izmjene i dopune” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.19/09) Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca „Ventura partners“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhi grad“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2024.godine u 08:50:08 + 01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čini UP 36, koju čine kat.parcele br.3483, 3484, 3485 i 3486 sve KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo- Ljubović izmjene i dopune” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.19/09) Glavni grad Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-8186/1 od 12.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Ventura partners“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhi grad“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2024.godine u 08:50:08 + 01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čini UP 36, koju čine kat.parcele br.3483, 3484, 3485 i 3486 sve KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo- Ljubović izmjene i dopune” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.19/09) Glavni grad Podgorica.

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 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 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat uputio je na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Neophodno je dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu odnosno njene djelove. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine. Elaboratom jasno definisati koje katastarske parcele / ili njihovi djelovi čine predmetnu urbanističku parcelu. Navesti površine svih katastarskih parcela i njihovih djelova, kako bi se precizno utvrdila površina predmetne lokacije i pravilno primijenili parametri zadati planskim dokumentom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da u okviru tehničke dokumentacije nisu navedene katastarske parcele br. 3488/1, 3816/4, 5747/13, 3816/11 i 3488/3 KO Podgorica III, koje su tretirane idejnim rješenjem.

Potrebno je u okviru Tehničkog opisa dati uporednu tabelu zadatih i ostvarenih parametara i navesti površinu predmetne lokacije.

Na svim situacionim prikazima naznačiti relevantne visinske kote (apsolutne i relativne), kao i ucrtanu saobraćajnicu po DUP-u. Neophodno je preispitati saobraćajno rješenje na nivou parcele i predložiti racionalnije pristupne saobraćajnice / rampe.

Parking mjesta koja su planirana kao upravno parkiranje direktno sa javne saobraćajnice je potrebno ukinuti s obzirom da je planskim dokumentom propisano da se upravno parkiranje može planirati sa manje prometnih ulica kojima je građevinska linija planirana na 7m.

Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Dati širi obuhvat kako bi se sagledao odnos sa izgrađenim susjednim objektima.

Planskim dokumentom zadati su maksimalni urbanistički parametri u tabelama prema namjeni, za svaku urbanističku parcelu pojedinačno. Za predmetnu urbanističku parcelu zadata je maksimalan broj stambenih jedinica koji iznosi 50. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su projektom predviđene 103 stambene jedinice, čime je značajno prekoračen zadati parametar. Isto je potrebno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta, sve u skladu sa mišljenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 022-332/24-13147/2 od 24.10.2024. godine u kome se navodi da ako je planskim dokumentom određen broj stanova, takvo plansko rješenje ima obavezujući karakter.

Prilikom projektovanja objekata potrebno je težiti ostvarivanju što većeg procenta slobodnih ozelenjenih površina koje će se implementirati u okruženje i opštu gradsku sliku. Na grafičkom prilogu - Pejzažna arhitektura, dat je ilustrovan prikaz gabarita objekata odnosno prikaz maksimalne zauzetosti parcele objektom kao i odnos prema slobodnim ozelenjenim površinama na parceli. Prilikom korekcije idejnog rješenja potrebno je uzeti u obzir prikazani odnos i obezbijediti što veći procenat ozelenjenih površina, u skladu sa grafičkim prilogom iz planskog dokumenta. Dostavljenim idejnim rješenjem u okviru predmetne parcele ostvareno je samo 150,74m² zelenila, odnosno 6%.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu, sve detaljno navesti i u tehničkom opisu.

Generalno oblikovanje prizemlja mora biti usklađeno sa ostatkom objekta, ali i jasno definisano i reprezentativno kako bi se stvorio skladan odnos između funkcionalnosti i estetike. To podrazumijeva pažljivo planiranje ulaza, korišćenje kvalitetnih materijala, adekvatno osvjetljenje i jasno definisane pristupe. Osim toga potrebno je odgovarajućom materijalizacijom i oblikovanjem naznačiti različite namjene u okviru objekta.

Prilikom projektovanja stambenih prostorija u prizemlju važno je obezbijediti zadovoljavajući stepen intimnosti. Parternim rješenjem treba predvidjeti odvajanje pješačkih staza zelenim pojasem, a u slučajevima kada su stambene prostorije

orjentisane jedna ka drugoj predvidjeti zaštitu u vidu pokretnih pregrada, dekorativnih fasadnih rešetki, brisoleja itd.

Prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Objekat bi trebalo da bude pravilnih geometrijskih oblika, tako da se izbjegnu suvišni lomovi koji prate oblik parcele, a čime se narušava vizuelno jedinstvo i estetska vrijednost projekta. To se posebno odnosi na planirane komunikacije u dijelu osa E-I, kao i dijela objekta u kome je u prizemlju planirano poslovanje, a čiji nepravilan oblik narušava ukupan kvalitet projekta. Potrebno je ukinuti terase zakrivljenog oblika koje se vide na 3D prikazu, br. priloga 21, s obzirom da iste vizuelno opterećuju objekat i nisu u skladu sa cjelinom. Potrebno je preprojektovati i pojednostaviti predloženo rješenje krova, izbjegavati denivelacije krovnih ravni, što će se postići korekcijom objekta u osnovi.

Potrebno je preispitati upotrebu stakla u ograđivanju terasa i koristiti ograde od čeličnih profila, te uskladiti sve planirane ograde i njihovu materijalizaciju. Preispitati materijalizaciju i kolorit objekta, i predložiti rješenje koje odgovara planiranoj namjeni i okruženju.

Osim toga, potrebno je riješiti fasade na pročeljima objekta koje u odnosu na ostatak objekta izgledaju nerazrađeno.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/24-8186/3 od 03.12.2024. godine- dokaz povratnica broj 05-332/24-8186/3 od 03.12.2024. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 16.12.2024. godine.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno 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

