



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne
imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoja arhitekture

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

Broj: 09-332/23-7136/6
Podgorica, 11. 12. 2023. godine

DOO MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS

PODGORICA
Bulevar Save Kovačevića br. 97

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:
-naslovu;
-a/a.



MINISTAR
Janko Odović



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja
arhitekture

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 09-332/23-7136/6

Podgorica: 11.12.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture, 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, 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 DOO MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima (objekat A i objekat B), na dijelu UP3a-29 kojeg čini kp. 196/1 KO Podgorica II i dijelu UP3a-30 kojeg čine kp. 195/1, 195/2 i 194/2 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 - Zona 2 Izmjene i dopune", izrađeno od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2023. godine u 14:48:53 + 01'00", donosi

R J E Š E N J E

Daje se **saglasnost** DOO MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima (objekat A i objekat B), na dijelu UP3a-29 kojeg čini kp. 196/1 KO Podgorica II i dijelu UP3a-30 kojeg čine kp. 195/1, 195/2 i 194/2 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 - Zona 2 Izmjene i dopune", izrađeno od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2023. godine u 14:48:53 + 01'00".

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-7136/1 od 15.09.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva, obratio se DOO MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima (objekat A i objekat B), na dijelu UP3a-29 kojeg čini kp. 196/1 KO Podgorica II i dijelu UP3a-30 kojeg čine kp. 195/1, 195/2 i 194/2 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 - Zona 2 Izmjene i dopune", ovjereno elektronskim potpisom dana 15.09.2023. godine u 12:01:54 + 02'00".

Imenovani je dostavio dopunu predmetnog zahtjeva zavedenu pod brojem 09-332/23-7136/5 od 05.12.2023. godine, sa dopunjenim idejnim rješenjem izrađenim od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom dana 05.12.2023. godine u 14:48:53 + 01'00".

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture, razmotrio je predmetni zahtjev i dopunjeno idejno rješenje 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 i 86/22)*, 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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.

Uz dopunu, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-5173/9 od 01.09.2023.godine od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme - Direkcije za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 15.09.2023.godine; List nepokretnosti br.987 KO Podgorica II - prepis (Izvod iz elektronske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu na dan 15.09.2023.godine), za katastarsku parcelu 196/1 KO Podgorica II; List nepokretnosti br.397 KO Podgorica II - prepis (Izvod iz elektronske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu na dan 15.09.2023.godine), za katastarsku parcelu 195/1 KO Podgorica II; List nepokretnosti br.4586 KO Podgorica II - prepis (Izvod iz elektronske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu na dan 15.09.2023.godine) za katastarsku parcelu 195/2 KO Podgorica II; List nepokretnosti br.4576 KO Podgorica II - prepis (Izvod iz elektronske evidencije Uprave za katastar i državnu imovinu na dan 15.09.2023.godine) za katastarsku parcelu 194/2 KO Podgorica II; Notarski zapis Ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenog objekta UZZ 418/2023 od 12.09.2023.godine, zaključenog između: Krković Slavoljuba i Krković Miljana označenih kao suinvestitori, i DOO MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS iz Podgorice označenog kao investitor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštenje geodetske organizacije i dopunjeno 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 - član 215 Zakona.

Predmetne urbanističke parcele UP3a-29 i UP3a-30, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 - zona 2" Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica, nalaze se u okviru namjene kolektivnog stanovanja sa djelatnostima. U okviru kolektivnog stanovanja sa djelatnostima dozvoljena je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte kolektivnog stanovanja sa djelatnostima;
- Spratnost objekta je maksimalno P+4+Ps, i predstavlja obavezu za objekte organizovane u nizu takozvane lamele;
- Građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se mora graditi objekat;
- U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica;
- Objekti mogu da imaju do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP;
- Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a mogu zauzimati i prvi i drugi sprat objekta. Djelatnosti podrazumijevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja;

- Objekti treba da sadrže suterenske i podzemne etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora, i te površine ne ulaze u bilanse površina;
- Na parcelama namijenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili više objekata. Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno, po objektima ili cjelinama, do maksimalnih parametara;
- Izgradnja erkera dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min. visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.8-1.0m i može se predvidjeti na maks. 50% fasade;
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m;
- Kota prizemlja objekta može biti od 0 do 1,20m od kote terena;
- Ukoliko su u prizemlju predviđene djelatnosti koje zahtjevaju direktan kontakt sa posjetiocima, kota poda prizemlja može biti maksimalno 0.2m od kote terena ispred;
- Nagib krovnih ravni iznosi max 28°;
- Posljednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučen sprat;
- Mansarda potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta;
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa preputima;
- Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1.5m, odnosno 2.2m od kote poda potkrovlja do tačke preloma kosine mansardnog krova;
- Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica);
- Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže;
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente;
- Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namijenjene javnom korišćenju;
- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu garaža u sklopu objekta;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje 1 stan 1,1PM, djelatnosti na 50m² BRGP 1 PM;
- Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli;
- Na parcelama namijenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za paterno uređenje i ozelenjavanje prostora;
- Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

Projektom je predviđen objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima i to Objekat A: dio urbanističke parcele UP3a-29, i Objekat B: dio urbanističke parcele UP3a-30, oba dijela u zahvatu podbloka 3a DUP-a „Zagorič 3 i 4 - zona 2 Izmjene i dopune“. U skladu sa izdatim UT uslovima, obezbijeđen je pristup parceli sa primarne saobraćajnice. Sa primarne saobraćajnice, obezbijeđen je kolski i pješački pristup objektu. Sa sekundarne novoprojektovane saobraćajnice obezbijeđen je kolski i pješački pristup parceli. Ukupan broj parking mjesta u službi objekta je 69 parking mjesta.

U stambeno-poslovnim objektima A i B isprojektovano je 45 stambenih jedinica. Planirana spratnot objekata je Po2+Po1+P+4+Ps. Dva objekta na djelovima predmetnih parcela, projektovani su kao objekti u nizu. Prilikom projektovanja ispoštovani su svi urbanističko - tehnički uslovi koji su dati od strane nadležnog organa. Arhitektonsko - urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno i u skladu sa njegovom namjenom.

Kompletno prizemlje, stepenišne vertikale i povučeni sprat, obrađeni su fasadnom opekrom u tamno sivoj nijansi. Značajan dio fasade obrađen je bavalitom u bijeloj nijansi RAL 9010. Određen procenat fasade obrađen je bavalitom u svijetlo sivoj nijansi RAL 7035.

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja kosog krova na tri vode, a sve u korist povučenog sprata. Ugao kosog krova je 28 stepeni, a završna obrada krova je panel 8 cm u tamno sivoj nijansi (približno boji fasadne opeke). Svi opšivi i oluci (horizontalni i vertikalni) su predviđeni od pocinčanog lima u boji RAL 7021.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima (objekat A i objekat B), na dijelu UP3a-29 kojeg čini kp. 196/1 KO Podgorica II i dijelu UP3a-30 kojeg čine kp. 195/1, 195/2 i 194/2 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, projektovanog od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima: (za objekat A) BGP 1.575,58m² (Planom predviđeno: 1.575,75m²), indeks zauzetosti 0,495 (Planom predviđeno: 0,50), indeks izgrađenosti 2,748 (Planom predviđeno: 2,75), spratnost objekta Po2+Po1+Pr+4+Ps (Planom predviđeno: Pr+4+Pk); (za objekat B) BGP 3.224,28m² (Planom predviđeno: 3.228,50m²), indeks zauzetosti 0,4901 (Planom predviđeno: 0,50), indeks izgrađenosti 2,7464 (Planom predviđeno: 2,75), spratnost objekta Po2+Po1+Pr+4+Ps (Planom predviđeno: Pr+4+Pk); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, kao i Elaborat parcelacije po DUP-u, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko katastarske parcele br. 4139/1, KO Podgorica II, u vlasništvu Crne Gore, sa pravom raspolaganja Glavnog Grada Podgorica, po namjeni nekategorisani putevi.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - Zona 2 Izmjene i dopune", Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 19/09).

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu u List nepokretnosti broj 397 KO Podgorica II - prepis na dan 08.12.2023.godine, za kat. parcelu br. 195/1, utvrđeno je da je ista u svojoj DOO MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS iz Podgorice, u obimu prava 1/1.

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu u List nepokretnosti broj 4586 KO Podgorica II - prepis na dan 08.12.2023.godine, za katastarsku parcelu 195/2, utvrđeno je da je ista u svojoj DOO MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS iz Podgorice, u obimu prava 1/1.

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu u List nepokretnosti broj 4576 KO Podgorica II - prepis na dan 08.12.2023.godine, za katastarsku parcelu 194/2, utvrđeno je da je ista u svojoj DOO MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS iz Podgorice, u obimu prava 1/1.

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu u List nepokretnosti broj 987 KO Podgorica II - prepis na dan 08.12.2023.godine, za katastarsku parcelu 196, utvrđeno je da je ista u susvojini 1/2 Krković Miljana i susvojini 1/2 Krković Slavoljuba.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti DOO MG LUXURY

MANAGEMENT & PROPERTYS iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima (objekat A i objekat B), na dijelu UP3a-29 kojeg čini kp. 196/1 KO Podgorica II i dijelu UP3a-30 kojeg čine kp. 195/1, 195/2 i 194/2 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 - Zona 2 Izmjene i dopune", izrađeno od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.12.2023. godine u 14:48:53 + 01'00'.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



MINISTAR
Janko Odović