



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: 09-1778/2
Podgorica, 12.11.2021.godine

„ MASTER INŽENJERING „ D.O.O.

PODGORICA

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

Obradili:
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: 09-1778/2
Podgorica, 12.11.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. tač.1. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. 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 „MASTER INŽENJERING“, D.O.O.Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 47.427,16 m² (47.427,16 m² = 13.366,19 + 34.060,97 m²), na urbanističkoj parceli UP3, koju čine katastarske parcele broj 2082/18, 2082/21, 2082/28, 2082/29, 2095/2 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom", Opština Podgorica („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 34/09), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE „MASTER INŽENJERING“, D.O.O.Podgorica, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 47.427,16 m² (47.427,16 m² = 13.366,19 + 34.060,97 m²), na urbanističkoj parceli UP3, koju čine katastarske parcele broj 2082/18, 2082/21, 2082/28, 2082/29, 2095/2 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom", Opština Podgorica („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 34/09), 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 2,22 (planom propisan 2,24), indeks zauzetosti 0,26 (planom propisan 0,27), spratnost objekta: Po+P+5/P+7/P+9 (planom propisana Po+P+5/P+7/P+9) i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1778/1, „MASTER INŽENJERING“, D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 47.427,16 m² (47.427,16 m² = 13.366,19 + 34.060,97 m²), na urbanističkoj parceli UP3, koju čine katastarske parcele broj 2082/18, 2082/21, 2082/28, 2082/29, 2095/2 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom", Opština Podgorica („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 34/09), Opština Podgorica.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi projektovanog od strane

„ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica; Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta broj: 08-332/21-1022 od 05.08.2020.godine izdatih od strane Glavnog grada Podgorica, Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Servisno Skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom „ u Podgorici; Projektni Zadatak uz Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta u Pogorici na opisanoj lokaciji, urađen od strane „ Master Inženjering „ D.O.O.Podgorica, br. 4/1/3-2 od 15.09.2021.godine; Elaborat formiranja urbanističke parcele – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu „ Servisno-Skladišna zona „ Izmjene i dopune „ UP 3, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Podgorica, br. 101-917/21-3289 od 02.09.2021.godine; Rješenje o ispravci greške, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, br. 101-919/21-11454-up od 22.09.2021.godine; Izjavu data od strane licencirane geodetske organizacije „ Geo&ARH „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđna identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta i katastarske parcele u njenom zahvatu i identifikacija tačne lokacije objekta i Izjavu projektanta u odnosu na član 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br.08-332/21-1022 od 31.08.2021.godine i gdje su ispoštovani zadati urbanistički parametri: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, bruto razvijenu građevinsku površinu, spratnost i visinu objekta, sa ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu, obezbijeđen je preko kat.prcela, br. 2082/6/1 i 2082/30 K.O.Podgorica II u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Servisno Skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom „ na kojima su prema Detljnom urbanističkom planu predviđene saobraćajnice.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona.

„Uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da je idejnim rješenjem planirana izgradnja stambeno poslovno objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 47.427,16 m² (47.427,16 m² = 13.366,19 + 34.060,97 m²), na urbanističkoj parceli UP3, koju čine katastarske parcele broj 2082/18, 2082/21, 2082/28, 2082/29, 2095/2. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom", Glavni Grad Podgorica („SL. List Crne Gore, o.p. br. 34/09), konstatovano je da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 2,22 (planom propisan 2,24), indeks zauzetosti 0,26 (planom propisan 0,27), spratnost objekta Po+P+5/P+7/P+9 (planom propisana Po+P+5/P+7/P+9) i odnos prema građevinskoj liniji.

Smjericama Detaljnog urbanističkog plana Servisno skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom", propisano je sledeće

Oblikovanje prostora: Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistirati će se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenih u svjetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Urbanističko-tehnički uslovi: elementi za utvrđivanje urbanističko-tehničkih uslova u sklopu sadržaja Plana dati su kroz više grafičkih i tekstualnih priloga. Takodje elementi urbanističko-tehničkih uslova predviđaju i faznost realizacije Plana u odnosu na spratnost objekata, tako da se može prilagodjavati realnim potrebama investitora, i može biti manja od maksimalno planirane spratnosti. Cilj osnova za utvrđivanje urbanističko-tehničkih uslova je da kroz izradu UTU-a sprovede glavne preporuke Plana i to u prvom redu kroz utvrđivanje regulacije gradnje i arhitekture objekata, kao najznačajnijih elemenata funkcionisanja prostora i stvaranja ambijenta. U pojedinim grafičkim i tekstualnim priložima, a naročito u kartama i legendama parcelacija, regulacija, nivelacija, namjena površina, distribucija sadržaja, prostorni oblici, i tekstualnim priložima, sadržani su svi elementi urbanističko-tehničkih uslova neophodni za postupak operacionalizacije Plana. Oblici – geometrija horizontalnih i vertikalnih gabarita dati u grafičkim priložima DUP-a, su rezultat istraživanja planera i po nama predstavljaju optimalna rješenja koja su uskladu sa

urbanističkim parametrima na urbanističkim parcelama (koeficijent pokrivenosti i koeficijent izgrađenosti) kao i drugim uslovima – kvalitetno provjetranje, insolacija, propisno odstojanje među objektima, funkcionalni sklopovi. Detalji geometrije nijesu do kraja obavezujući, ali moraju biti u skladu sa indikatorima urbanističke parcele. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone

Tabelarnim prikazom dati su planski pokazatelji za urbanističku parcelu UP3: indeks izgrađenosti 2,24, indeks zauzetosti 0,27, spratnost objekta Po+P+5/P+7/P+9.

Uvidom u dostavljenu izjavu projektanta za izgradnju stambeno poslovnog objekta – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli UP3, koju čine katastarske parcele broj 2082/18, 2082/21, 2082/28, 2082/29, 2095/2 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom", Opština Podgorica utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br.08-332/21-1022 od 31.08.2021.godine i gdje su ispoštovani zadati urbanistički parametri: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, bruto razvijenu građevinsku površinu, spratnost i visinu objekta, sa ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu, obezbijeđen je preko kat.prcela, br. 2082/61 i 2082/30 K.O.Podgorica II u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Servisno Skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom „ na kojima su prema Detljinom urbanističkom planu predviđene saobraćajnice.

Uvidom u dostavljenu izjavu datu od strane licencirane geodetske organizacije „ Geo&ARH „ D.O.O.Podgorica , utvrđeno je da je data identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta i katastarske parcele u njenom zahvatu i identifikacija tačne lokacije objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 8076 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, od 05.11.2021.godine, utvrđeno je da su kat.parcele br:2082/28, 2082/29, 2082/30 i 2095/2 sve K.O.Podgorica II u svojini „ MASTER INŽENJERING „ D.O.O.Podgorica u obimu 1/1., čime je utvrđena legitimacija investitora za navedene katastarske parcele u smislu člana 91. stav 1. i st. 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 ovim Zakonom, koja sadrži, 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.

Katastarske parcele, br, 2082/18 i 2082/21 sve K.O.Podgorica II, prema katastarskoj evidenciji, List nepokretnosti 7181 – prepis se nalaze u svojini Crna Gora u obimu 1/1 i u raspolaganju Glavnog grada u obimu prava 1/1 a za koje je dostavljena Potvrda Glavnog grada Podgorice – Direkcija za imovinu, br. 13-421/21-601 od 21. oktobra 2021.godine da je predat zahtjev Direkciji za imovinu Glavnog grada Podgorica za otkup zemljišta, označenog kao kat.parcele, br. 2082/18 i 2062/21 sve K.O.Podgorica II, radi kompletiranja urbanističke parcele br. 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu „-Stari Aerodrom „ – Izmjene i dopune.Saglasno navedenom, imenovani investitor je obavezan da do prijave građenja riješi pitanje otkupa katastarskih parcela, br.


2082/18 i 2082/21 K.O.Podgorica II, koji je započet pred nadležnom Direkcijom za imovinu Glavnog grada Podgorice.

Kod izloženog pravnog i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja stvari, a polazeći od dostavljenih Izjava projektanta i geodetske licencirane organizacije sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara, ovo ministarstvo nalazi, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, da su se stekli uslovi za primjenu člana 87. stav 4 tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i „MASTER INŽENJERING,, D.O.O.Podgorica, izda saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 47.427,16 m² (47.427,16 m² = 13.366,19 + 34.060,97 m²), na urbanističkoj parceli UP3, koju čine katastarske parcele broj 2082/18, 2082/21, 2082/28, 2082/29, 2095/2 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu Stari Aerodrom", Opština Podgorica („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 34/09), 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 2,22 (planom propisan 2,24), indeks zauzetosti 0,26 (planom propisan 0,27), spratnost objekta: Po+P+5/P+7/P+9 (planom propisana Po+P+5/P+7/P+9) i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, riješeno 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:
Minić Siniša, dipl.inž.arh.



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

