



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-9872/6
Podgorica, 08.03.2023. godine

“URION” DOO

PODGORICA

Radoje Dakić 26, city kvart

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.08 13:59:37 +01'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-9872/6
Podgorica, 08.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Urion“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2023. godine u 14:40:44 + 01'00', za izgradnju poslovnog objekta na UP 79, Zona D, podzona D1, koju čine katastarske parcele br.3999/4 i 4082/10 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2023. godine u 14:40:44 + 01'00', za izgradnju poslovnog objekta na UP 79, Zona D, podzona D1, koju čine katastarske parcele br.3999/4 i 4082/10 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3.255,83 m² (planom dato nadzemno 4.984,00 m² - ostvareno 2.597,83 m²), indeks zauzetosti 0.27 (planom dato 0.40), indeks izgrađenosti 0.62 (planom dato 1.20), spratnost objekata Po+P+2 (planom dato 3 nadzemne etaže), usklađen odnos sa građevinskom linijom i obezbijeđen kolski pristup objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-9872/1 od 07.12.2022. godine Glavnom državnim arhitekti obratio se „Urion“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2023. godine u 14:40:44 + 01'00', za izgradnju poslovnog objekta na UP 79, Zona D, podzona D1, koju čine katastarske parcele br.3999/4 i 4082/10 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta

i južne obilaznice" ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3.255,83 m² (planom dato nadzemno 4.984,00 m² - ostvareno 2.597,83 m²), indeks zauzetosti 0.27 (planom dato 0.40), indeks izgrađenosti 0.62 (planom dato 1.20), spratnost objekata Po+P+2 (planom dato 3 nadzemne etaže), usklađen odnos sa građevinskom linijom i obezbijeđen kolski pristup objektu.

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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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.

Uz zahtjev, investitor je ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, dostavio sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-593 izdate 03.07.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.6963 KO Donja Gorica - Prepis štampano dana 18.05.2022. godine za kat.parcele br. 3999/4 i 4082/10 KO ; Geodetski elaborat parcelacije izrađen od strane licencirane geodetske organizacije "Geogrid" d.o.o. Tivat; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i 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 objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore br. 48/20), Glavni grad Podgorica, u zoni D, podzona D1, na UP 79, na kat. par. 3999/4 i 4082/10 K.O. Donja Gorica, planirana je namjena centralne djelatnosti (CD).

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju centralnih — poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Dozvoljeni su: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti za upravu, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, stambeni objekti i poslovni apartmani, izuzetno višeporodično stanovanje (podzona A3), a u skladu sa Posebnim uslovima.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=4.984,00 m², indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 1.20, spratnost 3 nadzemne etaže.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je da je arhitektonske volumene potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i maksimalnom visinom nadzitka 1.20m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za poslovanje na 1000m² – 30 parking mjesta.

U okviru površina mješovite namjene (MN) i centralnih djelatnosti (CD) planirane su zelene površine poslovnih objekata. U skladu sa namjenom objekata, organizuju se u vidu poluotvorenih, parterno uređenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela. Kod isključivo poslovnih objekat min. 20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom. Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; - za stambene etaže do 3,5 m; - za poslovne etaže do 4,5 m; odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14). Izuzetno, visina etaža u skladu sa njihovom namjenom i tehnologijom može biti veća od dozvoljene Pravilnikom, ukoliko to zahtijeva tehnologija i specifična namjena objekta, sve u skladu sa propisima za određenu vrstu i namjenu objekta. Data je mogućnost organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja se uračunava u BGP ukoliko nije namjenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju poslovnog objekta – magacinski prostor (faza I) i poslovanje (faza II), projektovano od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3.255,83 m² (planom dato nadzemno 4.984,00 m² - ostvareno 2.597,83 m²), indeks zauzetosti 0.27 (planom dato 0.40), indeks izgrađenosti 0.62 (planom dato 1.20), spratnost objekata Po+P+2 (planom dato 3 nadzemne etaže), usklađen odnos sa građevinskom linijom i obezbijeđen kolski pristup objektu.

Konstatovano je da je dostavljena potpisana i pečatirana Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, kao i potpisana i pečatirana Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnim pristupom objektu, sa potpisom i pečatom. Kolski pristup je obezbijeđen sa sjeveroistočne strane objekta - postojeće saobraćajnice na k.p. 4082/1 K.O. Donja Gorica, upisano u listu nepokretnosti kao nekategorisani putevi u vlasništvu Glavnog grada Podgorice.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dopunjenog idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 23.02.2023. 14:40:44 +1'00', za izgradnju poslovnog objekta – magacinski prostor (faza I) i poslovanje (faza II) u zoni D, podzona D1, na UP 79, na kat. parc. 3999/4 i 4082/10 K.O. Donja Gorica, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore br. 48/20), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.6963 KO Donja Gorica - Prepis štampano dana 18.05.2022.godine, utvrđeno je da su kat.parcele br. 3999/4 i 4082/10 KO Donja Gorica u svojini "Urion" d.o.o. Podgorica 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 "Urion" d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2023. godine u 14:40:44 + 01'00', za izgradnju poslovnog objekta na UP 79, Zon D, podzona D1, koju čine katastarske parcele br.3999/4 i 4082/10 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice“ ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, 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.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.08 09:24:43 +01'00'