



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 09-332/22-681/4
Podgorica, 17.03.2022. godine

„INVESTICIJE I IZGRADNJA CG“ DOO

NIKŠIĆ
Ul. Baja Pivljanina 144

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 09-332/22-681/4
Podgorica, 17.03.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Investicije i izgradnja CG“ d.o.o, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog objekta stanovanja sa poslovanjem na kat.parceli broj 4906/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.51/16) Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Investicije i izgradnja CG“ d.o.o, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog objekta stanovanja sa poslovanjem na kat.parceli broj 4906/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.51/16) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.192.82 m² (planom predviđeno 7.200,00 m² nadzemno – ostvareno 7.152,57 m²), indeks zauzetosti 0,23 (planom predviđeno 0,24), indeks izgrađenosti 1,55 (planom predviđeno 1,56), spratnost objekta Su+P+6 (planom predviđeno P+6 sa mogućnošću suterenske odnosno podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-681/1 od 07.02.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „Investicije i izgradnja CG“ d.o.o, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog objekta stanovanja sa poslovanjem na kat.parceli broj 4906/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.51/16) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.192.82 m² (planom predviđeno 7.200,00 m² nadzemno – ostvareno 7.152,57 m²), indeks zauzetosti 0,23 (planom predviđeno 0,24), indeks izgrađenosti 1,55 (planom predviđeno 1,56), spratnost objekta Su+P+6 (planom predviđeno P+6 sa mogućnošću suterenske odnosno podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-352/19-2851 izdate 10.06.2019. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Podgorica; List nepokretnosti br. 6086 KO Budva – IZVOD br. 101-919-9590/2022 od 03.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 4906/1 KO Podgorica III; Ugovor o zajedničkoj gradnji; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta „Stambena zajednica VII – Stara Varoš“ („Službeni list Crne Gore“ br. 51/16), Glavni grad Podgorica, za urbanističku parcelu UP9 koju čini katastarska parcela 4906/1, predviđena je površina za stanovanje veće gustine.

Planski dokument je za urbanističku parcelu UP9 predvidio sledeće urbanističke parametre: Bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.200,00 m², indeks zauzetosti 0,24, indeks izgrađenosti – 0,23, spratnost objekta P+6.

Na urbanističkoj parceli moguća je izgradnja objekta pod sljedećim uslovima:

- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje. Moguće je projektovati i druge nadzemne etaže sa namjenom poslovanje, uz obavezu poštovanja uslova za obezbjeđivanje dovoljnog broja parking mjesta.
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.

-Građevinska linija GL1 prikazana je u grafičkom prilogu i definisana koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

-Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.

- Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

-Kota prizemlja dozvoljena je do 1,00m od kote terena.

-Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da će se rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeti unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i

kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, kao i Elaborat parcelacije po DUP-u kojim je potvrđeno da se urbanistička parcela UP9 u potpunosti poklapa sa katastarskom parcelom 4906/1 K.O. Podgorica III. Prilaz objektu obezbijeđen je sa zapadne strane shodno predmetnom planskom dokumentu, ulicom Princeze Ksenije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, projektovano od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Danilovgrada, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.192.82 m² (planom predviđeno 7.200,00 m² nadzemno – ostvareno 7.152,57 m²), indeks zauzetosti 0,23 (planom predviđeno 0,24), indeks izgrađenosti 1,55 (planom predviđeno 1,56), spratnost objekta Su+P+6 (planom predviđeno P+6 sa mogućnošću suterenske odnosno podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

Uvidom u List nepokretnosti 6086 – IZVOD broj: 101-919-9590/2022 izdat 03.03.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Podgorica, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 4906/1 KO Podgorica III u susvojini Dedić Ane u obimu prava 1/18, Bokan Dejana u obimu prava 1/18, Pečić Dragana u obimu prava 1/15, Niković Jelene u obimu prava 1/18, Niković Mića u obimu prava 1/18, Pečić Milenka u obimu prava 1/15, Vukčević Milijane u obimu prava 1/18, Drakić Nade u obimu prava 1/15, Dedić Petra u obimu prava 1/18, Pečić Radoslava u obimu prava 1/15, Pečić Velimira u obimu prava 1/15, Ostojić Zorana u obimu prava 1/3.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Investicija i izgradnja CG“ d.o.o, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Danilovgrada za izgradnju višeporodičnog objekta stanovanja sa poslovanjem na kat.parceli broj 4906/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.51/16) 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ