



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: 05-332/25-230/3
Podgorica, 19.02.2025. godine

Mišurović Janko, Mišurović Nikola, Paunović Jelena

Podgorica

Nikšićki put bb, Metron

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-230/3
Podgorica, 19.02.2025. 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 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Mišurović Janko, Mišurović Nikola, Paunović Jelena, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenih objekata, na kat. parcelama br. 3619/3, 3619/2, 3619/4, 3619/5 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP98, UP99, UP102 i UP103, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Mišurović Janko, Mišurović Nikola, Paunović Jelena, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 6.2.2025.godine u 10:45:53 + 01'00', za izgradnju stambenih objekata, na kat. parcelama br. 3619/3, 3619/2, 3619/4, 3619/5 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP98, UP99, UP102 i UP103, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4 815,30m² (planom zadato 4 816,80m²), indeksa izgrađenosti 1,19 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 4 014,00m² (planom zadato 4 014,00m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti Su+P+2 (planom zadato P+2) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-230/1 od 13.01.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Mišurović Janko, Mišurović Nikola, Paunović Jelena, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenih objekata, na kat. parcelama br. 3619/3, 3619/2, 3619/4, 3619/5 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP98, UP99, UP102 i UP103, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev 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, 86/22 i 4/23), 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 građevniskoj 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 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/24-381-1 izdati dana 25.03.2024.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za stanovanje srednjih gustina - SS. U okviru ove namjene planirana je izgradnja višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima. Minimalna urbanistička parcela za ovu namjenu je 500m² i tada važe parametri: maksimalni indeks zauzetosti 0,40 i maksimalni indeks izgrađenosti 1,20. Kota prizemlja dozvoljena je do 1,00m od kote terena. Objekte graditi kao slobodnostojeće.

Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,00m. Maksimalna planirana spratnost je P+2, uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena dozvoljava. Ako se podrumski etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda. Ukoliko podrumski etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 6.2.2025.godine u 10:45:53 + 01'00', za izgradnju stambenih objekata, na kat. parcelama br. 3619/3, 3619/2, 3619/4, 3619/5 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP98, UP99, UP102 i UP103, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenih objekata, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4 815,30m² (planom zadato 4 816,80m²), indeksa izgrađenosti 1,19 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 4 014,00m² (planom zadato 4 014,00m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti Su+P+2 (planom zadato P+2). Objekti su propisno udaljeni od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Na predmetnim urbanističkim parcelama projektovana su dva slobodnostojeća stambena objekta sa ukupno 24 stambene jedinice. Stambene jedinice su prema strukturi riješene kao jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi. Prizemlje objekta je odignuto 1,00m u odnosu na kotu terena. Mirujući saobraćaj je obezbijeđen na površinskom parking u okviru lokacije i u garaži, koja je planirana u suterenskoj etaži ispod oba objekta. Ulaz u suteran je predviđen preko zajedničke rampe. U garaži su obezbijeđena 22 parking mjesta, dok je na površinskom parking u obezbijeđeno 56 parking mjesta, čime su zadovoljeni parametri za parkiranje. Budući da je namjena suterenske etaže garažni prostor, ova etaža ne ulazi u obraču bruto razvijene građevinske površine objekta.

Za dio suterena, koji se nalazi van gabarita objekata, predviđeno je ozelenjavanje krovne ploče, te shodno smjernicama iz Planskog dokumenta ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti parcele. Objekti su svojim gabaritima smješteni u okviru građevinskih linija, koje su udaljene od susjednih urbanističkih parcela 2,00m.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

- *Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.*
- *Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz postavljanje načela jedinstva ambijenta.*
- *Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora, a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.*
- *Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.*
- *Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primijenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani.*
- *Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije.*
- *Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crije, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.*

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja evidentirano je da su planirani objekti jasnih proporcija i svedene forme. Završna obrada fasada je predviđena u kombinaciji demita u bojama RAL 1013 i RAL 1014 i fundermaxa u teksturi drveta. Fasadna bravarija je od aluminijumskih profila u bijeloj boji. Krovovi su kosi, nagiba 10°.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Mišurović Janku, Mišurović Nikoli, Paunović Jeleni na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenih objekata, na kat. parcelama br. 3619/3, 3619/2, 3619/4, 3619/5 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP98, UP99, UP102 i UP103, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18), Glavni grad Podgorica.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

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

Mirjana Đurišić

