



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: 09-332/22-4712/2  
Podgorica, 07.07.2022. godine

„NOVI VOLVOX“ DOO

PODGORICA  
Ul. Vojislavljevića br.91

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: 09-332/22-4712/2  
Podgorica, 07.07.2022. 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 „NOVI VOLVOX“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju prodajno administrativnog objekta, objekat 1 Anex, koji se nalazi na UP 221, koju čini katastarska parcela br.3648/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 33/17), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „NOVI VOLVOX“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju prodajno administrativnog objekta, objekat 1 Anex, koji se nalazi na UP 221, koju čini katastarska parcela br.3648/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 33/17) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 1.613,64m<sup>2</sup> (planom dato 19.452,00 m<sup>2</sup> za cijeli kompleks, „nadzemno – ostvareno 5.666,64 m<sup>2</sup> za cijeli kompleks), indeks zauzetosti 0,30 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,44 (planom dato 1,50), spratnost objekta P+3 (planom dato P+3) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-4712/1 od 21.06.2022.godine, „NOVI VOLVOX“ DOO Podgorica, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju prodajno administrativnog objekta, objekat 1 Anex, koji se nalazi na UP 221, koju čini katastarska parcela br.3648/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 33/17) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 1.613,64m<sup>2</sup> (planom dato 19.452,00 m<sup>2</sup> za cijeli kompleks, „nadzemno – ostvareno 5.666,64 m<sup>2</sup> za cijeli kompleks), indeks zauzetosti 0,30 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,44 (planom dato 1,50), spratnost objekta P+3 (planom dato P+3) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/17-705 izdate

19.10.2017.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštite životne sredine Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti broj 6450 KO Podgorica III – prepis br.101-919-23558/2022 od 19.05.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za katastarsku parcelu broj 3648/1 KO Podgorica III, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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), 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 m<sup>2</sup> i više, hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Dahna 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 33/17), Glavni grad Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 221, koju čini kat. parcela br. 3648/1 KO Podgorica III, planirana je izgradnja prodajno-administrativnog objekta 1 Aneks.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=19.452,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 1,50 i spratnost objekta P+3.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

U zavisnosti od potreba investitora, a u skladu sa predviđenom namjenom (mješovita namjena) na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti:

-stambeni objekti

-objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja

-trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja

Maksimalna indeks zauzetosti za parcele mješovite namjene veće od 800 m<sup>2</sup> je 0.5, dok je maksimalni indeks izgrađenosti za parcele veće od 800 m<sup>2</sup> je 1.5. Maksimalna spratnost objekata je P+3.

Za postojeće objekte koji se nalaze na UP 219, UP 220, UP 221 i UP 223, važiće parametri za izgradnju novih objekata.

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova:

- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekata data je u tabeli.
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.
- Građevinska linija GL1 definisana je koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,00m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.
- 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 1,20 m od kote terena.
- Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne.
- U zoni zahvata plana parkiranje za novoplanirane objekte kao i objekte koji se rekonstruišu, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, shodno normativima:

Poslovanje i administracija 1 parking mjesto na 50m<sup>2</sup>. Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na sopstvenoj parceli ili organizovano u više etažnih podzemnih garaža. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.

Na jednoj parceli moguće je graditi više od jednog objekta u okviru urbanističkih parametara datih na nivou parcele. Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana, a nalaze se u okviru parcela namjenjenih za centralne djelatnosti i mješovitu namjenu. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Najmanje 5% od ukupnog broja

parking mjesta ,u okviru parcela namjenjenih za centralnih djelatnosti i mješovitu namjenu mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se 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. 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. Zelenilo poslovnih objekata ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

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 i Elaborat parcelacije. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu su dati u izvodu iz DUP-a „Dahna 1“ (grafički prilog „ 0.7 Saobraćaj“), gdje je pristup objektima omogućen preko katastarskih parcela 3648/3 i 5879/1, način korišćenja-nekategorisani putevi, svojina Crna Gora.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za kat.parcelu broj 3648/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 33/17).

Uvidom u List nepokretnosti broj 6450 KO Podgorica III – prepis br.101-919-23558/2022 od 19.05.2022. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3648/1 KO Podgorica III, u svojini Novi Volvo Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje za izgradnju prodajno administrativnog objekta, objekat 1 Anex, projektovano od strane „LXXVI“ Doo Podgorica, izrađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta 1 Aneks BRGP 1.613,64m<sup>2</sup> (planom dato 19.452,00 m<sup>2</sup> za cijeli kompleks, „nadzemno – ostvareno 5.666,64 m<sup>2</sup> za cijeli kompleks), indeks zauzetosti 0,30 (planom dato 0,50), indeks izgrađenosti 0,44 (planom dato 1,50), spratnost objekta P+3 (planom dato P+3) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „NOVI VOLVOX“ DOO Podgorica, na idejno

arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „LXXVI“ Doo Podgorica, za izgradnju prodajno administrativnog objekta, objekat 1 Anex, koji se nalazi na UP 221, koju čini katastarska parcela br.3648/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 33/17) 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**

