



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-3118/4
Podgorica, 27.05.2025. godine

UNIPRED DOO

BIJELO POLJE

Željeznička bb

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: 05-332/25-3118/4
Podgorica, 27.05.2025. 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), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 „Unipred“ Doo iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.03.2025.godine u 10:01:46 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čine kat.parcele br.2090/1093, 2090/1593, 2090/1094 i 2090/1095 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br.05-332/24-10964/9 od 23.12.2024.godine i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva podnosioca „Unipred“ Doo iz Bijelog Polja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.03.2025.godine u 10:01:46 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čine kat.parcele br.2090/1093, 2090/1593, 2090/1094 i 2090/1095 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.989,87 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2853.94 m², (planom zadato 2854 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.99 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 571,00m² (planom zadato 571,00m²); indeks zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.4); spratnosti 2Po+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-3118/1 od 03.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Unipred“ Doo iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.03.2025.godine u 10:44:24 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čini kat.parcele br.2090/1093 KO Podgorica III, u

zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/17-306 izdati dana 01.06.2017. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorice; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno 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, 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 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 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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 izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.03.2025.godine u 10:01:46 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čine kat.parcele br. 2090/1093, 2090/1593, 2090/1594 i 2090/1595, sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5.342,15 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2853.94 m², (planom zadato 2854 m²); ukupni

indeks izgrađenosti 1.99 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 571,00m² (planom zadato 571,00m²); indeks zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.4); spratnosti Po+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekt je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekt usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, u Urbanističko-tehičkim uslovima i planskim dokumentom, u odnosu na oblikovanje prostora i materijalizaciju, propisano je sljedeće:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće 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. 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.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekt u smislu oblikovanja projektovan kao jedinstvena konstruktivna cjelina, a oblikovni elementi se uglavnom ogledaju u materijalizaciji pojedinačnih segmenata na fasadi. Projektovana je atika, koja svojim atraktivnim oblikom i visinom drži objekt u skladu sa okruženjem i visinom susjednih objekata. Atika je formirana u cilju postizanja disciplinovanog odnosa prema susjedima i opštoj slici okruženja. Krov je projektovan u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, shodno izboru projektanta, a u skladu sa ambijentalnim vrijednostima uličnog fronta.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Unipred“ Doo iz Bijelog Polja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.03.2025.godine u 10:01:46 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čine kat.parcele br.2090/1093, 2090/1593, 2090/1094 i 2090/1095 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije

donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

