



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: 09-1333/2
Podgorica, 02.09.2021. godine

“GRAĐEVINAR” DOO

PODGORICA
Ul.4 Jula, br.54

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.

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- 1333/2
Podgorica, 02.09.2021. 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 i člana 99 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „GRAĐEVINAR“ D.O.O. Podgorica i Šuković Miloša iz Podgorice, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje, projektovanog od strane „Studio projekt“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na UP br.24, koju čine kat.parcelame broj 4033/3, 4032/2, 4032/5 i 4033/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pobrežje – zone A, B i C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 52/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se Rješenje, broj: UP I 30-350/19-237/3 od 16.08.2019.godine i „GRAĐEVINAR“ D.O.O. Podgorica i Šuković Milošu iz Podgorice, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na UP br.24, na kat.parcelama broj 4033/3, 4032/2, 4032/5 i 4033/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pobrežje – zone A, B i C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 52/18), Glavni grad Podgorica, sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 11.427,05 m², indeksom zauzetosti 0,25, indeksom izgrađenosti 2.0, spratnost objekata Po+P+7/ Po+P+4, i ostavrenim odnosom prema građevinskoj liniji, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1333/1 od 30.07.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „GRAĐEVINAR“ DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na UP br.24, kat.parcelama broj 4033/3, 4032/2, 4032/5 i 4033/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pobrežje – zone A, B i C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 52/18), Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo dostavilo je sledeću dokumentaciju: Rješenje broj: UP I 30-350/19-237/3 od 16.08.2019.godine u kojem se „GRAĐEVINAR“ DOO Podgorica daje saglasnost na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br.UP 24, blok 22, koju čine katastarske parcele br.4032/2, 4033/3 i 4033/5 KO Podgorica III, Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi projektovanog od strane „Studio projekt“ D.O.O. iz Podgorice;

Urbanističko - tehničke uslove za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br.24 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje – zone A, B i C" broj: 08-352/19-119 od 18.03.2019.godine izdatih od strane Glavnog Grada Podgorica - Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i održivi razvoj; List nepokretnosti 7179 – izvod u originalu od 17.06.2021.godine, za kat. parcelu br: 4033/4; List nepokretnosti 8175- izvod u originalu od 17.06.2021.godine, za kat. parcelu br: 4032/5; List nepokretnosti 7992- izvod u originalu od 17.06.2021.godine, za kat. parcelu br: 4033/3; List nepokretnosti 7548- izvod u originalu od 17.06.2021.godine, za kat. parcelu br: 4032/2 sve KO Podgorica III, Izjavu geodetske licencirane organizacije o identifikaciji predmetne lokacije i Izjavu projektanta „Studio projekt“ “ DOO Podgorica, u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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, 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.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, izjavu odgovornog projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i tehničkim opisom, izrađeno od strane „Studio projekt“ “ DOO Podgorica, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje – zone A, B i C", u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, bruto razvijena građevinska površina BRGP= 11.427,05 m² (planom propisano 11.427,92m²), indeksom zauzetosti 0,25 (planom propisano 0.40), indeksom izgrađenosti 2.0 (planom propisano 2.0), spratnost objekata Po+P+7/ Po+P+4 (planom propisano Po+P+12) , i ostvarenog odnosa prema glavnoj građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljnim urbanistički plan "Pobrežje – zone A, B i C" propisani su Uslovi za oblikovanje prostora i materijalizaciju i osnovne urbanističke parametre, a između ostalog to su:

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju za objekte stanovanja veće gustine u okviru DUP-a "Pobrežje – zone A, B i C", naglašeno je da arhitekturom objekta treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatečenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i: ambijentalno uklapanje u urbani

kontekst, poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti, prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije, racionalno planiranja izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno, odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata, poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se radi o objektima izrazitih arhitektonskih vrijednosti, korišćenje svedenih jednostavnih formi, korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala, korišćenje prirodnih lokalnih materijala. Jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu je element ravnog krova. Implementacija ravnih krovova u ovom zahvatu, prateći isključivo zadate maksimalne visinske kote krovnih vijenaca i vodeći se susjednim postojećim objektima radi očuvanja međuodnosa, bi svojim zastupljenošću i ozelenjavanjem oplemenila dati zahvat kako u pogledu ostvarivanja skladne volumetrije tako i u ostvarivanju jasnog likovnog izraza. Poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala, vodeći pri tom računa o zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugeriraju se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada u kombinaciji sa strukturalnim staklenim fasadama u boji i dimenziji koja je u skladu sa zatečenim okruženjem, sa brisolejima kao elementima u funkciji dekoracije fasade i za zaštitu od sunčevih zraka. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike i sl. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmejerene, ali prepoznatljiv urbanu karaktere.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na UP br.24, na kat.parcelama broj 4033/3, 4032/2, 4032/5 i 4033/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje – zone A, B i C" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 52/18), Glavni grad Podgorica, projektovanog od strane „Studio projekt“ D.O.O. iz Podgorice izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 11.427,05 m² (planom propisano 11.427,92m²), indeksom zauzetosti 0,25 (planom propisano 0.40), indeksom izgrađenosti 2.0 (planom propisano 2.0), spratnost objekata Po+P+7/ Po+P+4 (planom propisano Po+P+12) , i ispoštovan odnos prema glavnoj građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana "Pobrežje – zone A, B i C" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 52/18), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.8175 KO Podgorica III – prepis od 02.09.2021.godine, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br. 4032/5 u svojini Građevinar AD Podgorica (u obimu prava 1/1). Uvidom u List nepokretnosti br.7992 KO Podgorica III – prepis od 02.09.2021.godine, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br. 4033/3 u svojini Građevinar AD Podgorica (u obimu prava 1/1). Uvidom u List nepokretnosti br.7548 KO Podgorica III – prepis od 02.09.2021.godine, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br. 4032/2 u susvojini Građevinar AD Podgorica (u obimu prava 4/5) i Šuković Miloša (u obimu prava 1/5). Uvidom u List nepokretnosti br.7179 KO Podgorica III – prepis od 02.09.2021.godine, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br. 4033/4 u svojini Građevinar AD Podgorica (u obimu prava 1/1).

Članom 98 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Istim članom stavom 2 propisano je da se glavni projekat može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5 istog člana propisano je da ako se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenju elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „GRAĐEVINAR“ DOO iz Podgorice i Šuković Milošu iz Podgorice na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na UP br.24, kat.parcelama broj 4033/3, 4032/2, 4032/5 i 4033/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje – zone A, B i C" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 52/18), 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), kako je to opisano u dispozitivu ovog Rješenja.

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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. **Mirko Žižić, dipl.inž.**

Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

