



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: 09-332/22-430/2
Podgorica, 11.03.2022. godine

„COINIS“ D.O.O. PODGORICA

PODGORICA
Ul. Velimira Terzića br.3

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: 09-332/22-430/2
Podgorica, 11.03.2022.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 i 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 „COINIS“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, na urbanističkim parcelama UP 36,37 i 38, koje čini dio kat.parcele br. 3857 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ blok E („SL.list CG – opštinski propisi br 23/11), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Coinis“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP 36, 37 i 38 koje čini dio kat.parcele br. 3857 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ blok E („SL.list CG – opštinski propisi br 23/11), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine BRGP = 2839,83 m² (planom dozvoljeno 2991,00 m²), sa indeksom zauzetosti 0,77 (planom dozvoljeno 0,8), indeksom izgrađenosti 4,96 (planom dozvoljeno 5,23), spratnošću objekta P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk (planom dozvoljeno P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/22-430/1 od 27.01.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratilo se „Coinis“ DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na UP 36, 37, 38 koje čini dio kat.parcele br.3857 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ blok E („SL.list CG – opštinski propisi br 23/11), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine BRGP = 2839,83 m² (planom dozvoljeno 2991,00 m²), sa indeksom zauzetosti 0,77 (planom dozvoljeno 0,8), indeksom izgrađenosti 4,96 (planom dozvoljeno 5,23), spratnošću objekta P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk (planom dozvoljeno P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-1691 izdate 21.12.2021.godine od strane Sekretarijata planiranja prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti br.271 KO Podgorica II – prepis od 23.12.2021.godine za kat parcelu broj br.3857 KO Podgorica II, Ugovor o ustupanju poslova izrade tehničke dokumentacije, zaključen 22.11.2021.godine između „Corner Construction“ d.o.o. i „Coinis“ d.o.o. Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta 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 i 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 planski dokument Urbanistički projekat „Nova Varoš“ blok E („SL.list CG – opštinski propisi br 23/11), Glavni grad Podgorica, osnovna namjena svih objekata predstavlja odrednicu fleksibilnog kataraktera u zavisnosti od programa korisnika. Vertikalni gabariti se definišu na nivou uličnog fronta (visina prizemlja, visina vijenaca u varijantama sa povučenom mansardom, krovnom mansardom). Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja i poslovanja u objektima. Materijalizaciju fasada treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti – predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.) Za nove objekte – sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih – plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na UP 36,37 i 38, koju čini kat.parcela br. 3857 KO Podgorica II, Opština Podgorica u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ - blok E („SL.list CG – opštinski propisi br 23/11), projektovano od strane „Komatina“ DOO iz Podgorice izrađeno u skladu sa smjernicama

urbanističkim parametrima bruto razvijenom građevinskom površinom BRGP = 2839,83 m² (planom dozvoljeno 2991,00 m²), sa indeksom zauzetosti 0,77 (planom dozvoljeno 0,8), indeksom izgrađenosti 4,96 (planom dozvoljeno 5,23), spratnošću objekta P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk (planom dozvoljeno P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijeđenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

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 i saobraćajnom pristuvpu katastarskim parcelama.

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 Urbanističkog projekta „ Nova Varoš" blok E („SL.list CG – opštinski propisi br 23/11) Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.271 KO Podgorica II – prepis od 23.12.2021.godine utvrđeno je da je kat. parcela broj 3857 KO Podgorica II u svojini „Corner Construction“ DOO iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Coinis“ DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Komatina“ DOO iz Podgorice, za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP 36, 37, 38 koje čini dio kat.parcele br. 3857 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš" blok E („SL.list CG – opštinski propisi br 23/11), 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



ZIŽIĆ MIRKO