



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-16692/4
Podgorica, 07.02.2025. godine

"PROJEKT ING" DOO

CETINJE
Vučedolska 76

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-16692/4
Podgorica, 07.02.2025. 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 "PROJEKT ING" d.o.o. Cetinje, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.02.2025. godine u 14:30:30 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na UP H 2.74, zona H, koju čini kat.parcela br. 5020/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 032/18), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "PROJEKT ING" d.o.o. Cetinje, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.02.2025. godine u 14:30:30 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na UP H 2.74, zona H, koju čini kat.parcela br. 5020/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 032/18), Glavni grad Podgorica izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupna bruto građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3193,00 m², od čega je BRGP nadzemno 1757,60 m² (planom zadato BRGP nadzemno 1800,24 m²), indeksa zauzetosti 0,53 (planom propisano 0,7), indeksa izgrađenosti 1,95 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta 2Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-16692/1 od 17.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "PROJEKT ING" d.o.o. Cetinje, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 10:46:44 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na UP H 2.74, zona H, koju čini kat.parcela br. 5020/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 032/18), 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 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 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: D 08-332/20-203 izdati dana 25.04.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 032/18), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini UP H2.74, koja je formirana od katastarske parcele br. 5020/4 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, a shodno grafičkom prilogu *List broj 1 – Plan namjene površina*, planirana je mješovita namjena. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se organizovati objekti stambeno-poslovnog karaktera u okviru kojih se stanovanje predviđa na višim etažama, a poslovanje na prizemlju. Moguće je graditi i objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja. Djelatnosti koje se mogu naći u okviru ove namjene su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, uprava, zdravstvo i poslovni i kancelarijski sadržaji. Ova

namjena je druga najzastupljenija namjena u prostoru DUP-a "Zabjelo 8" i njeno formiranje je predviđeno uz dva glavna pravca - Ulicu Vojisavljevića i Ulicu vojvode Ilije Plamenca. Predmetna zona H obuhvata prostor koji se dalje razvija uz Ulicu Vojisavljevića, gdje je planirana izgradnja stambeno-poslovnih objekata kao i kompleksa, u okviru kojih se mogu naći i objekti samo u funkciji poslovanja.

Iz *Separata sa urbanističko-tehničkim uslovima DUP-a "Zabjelo 8"*, za izgradnju objekata mješovite namjene između ostalog propisano je sljedeće:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće ili formirati niz od više lamela ili kompleks, pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda, s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu. Zelenilo u okviru ostalih kategorija mješovite namjene potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namjene u okviru stambenog bloka. Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak stanovnika. Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (tehničke prostorije, kotlarnica isl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom. Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici - 15PM na 1000m², odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto. Svakoj parceli je obezbijeđen pristup sa javne površine i planirane objekte je potrebno priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu (grafički prilog: *List br. 2 – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije*).

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP H2.74, koja je formirana od katastarske parcele br. 5020/4 KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 032/18), Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta, spratnosti 2Po+P+3. Planirani objekat je koncipiran kao jedna funkcionalna jedinica sa jednim ulazom, u kojoj je organizovano poslovanje u prizemlju, a stanovanje na I, II i III spratu. Ukupan broj stambenih jedinica je 13, i one su projektovane u vidu različitih struktura i to kao: garsonjere, jednosobni, jednoiposobni i dvosobni stanovi. U podzemnim etažama predviđeno je garažiranje sa ukupno 32 parking mjesta. Planirani objekat karakteriše pravougaona forma, gabarita 9x43m, i visine od 13m. Objektom dominiraju pravilni kubusi i simetrična organizacija fasadnih elemenata. Forma je čista i minimalistička, sa jasnim linijama, što odražava moderan arhitektonski pristup. Materijalizacija objekta je svedena, sa primjenom demit fasade u bež i braon boji, oznaka RAL 9001 i 8005, u kombinaciji sa staklenim površinama i bravarijom u crnoj boji. Poslovanje u prizemlju sa velikim staklenim površinama prilagođeno je za trgovine ili poslovne prostore, čime se stvara interakcija sa pješacima i lokanim okruženjem. Neutralna fasadna paleta i jednostavna forma objekta omogućavaju adekvatnu integraciju sa postojećim izgrađenim okruženjem.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini UP H2.74, koja je formirana od katastarske parcele br. 5020/4 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj

032/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3193,00 m², od čega je BRGP nadzemno 1757,60 m² (planom zadato BRGP nadzemno 1800,24 m²), indeksa zauzetosti 0,53 (planom propisano 0,7), indeksa izgrađenosti 1,95 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta 2Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji UP H2.74 tj. planiranom objektu, obezbijeđen je kolski prilaz sa planirane saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Uvidom u List nepokretnosti br.4229 KO Podgorica III elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 07.02.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.5020/4 KO Podgorica III, u svojini Glavnog grada Podgorica u obimu prava 1/1, dok pravo korišćenja ima Sekulić Mihailo, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „PROJEKT ING“ d.o.o. Cetinje, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.02.2025. godine u 14:30:30 + 01'00' za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na UP H 2.74, zona H, koju čini kat.parcela br. 5020/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 032/18), 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).

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

