



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: 09-332/22-2998/4
Podgorica, 29.06.2022. godine

**“ING CON” D.O.O, “A-TIM STUDIO” D.O.O i
VLADIMIR RAIČKOVIĆ**

**PODGORICA
Šavnička 1/5**

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: 09-332/22-2998/4
Podgorica, 29.06.2022. 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 „ING CON“ D.O.O, „A-TIM STUDIO“ D.O.O i VLADIMIRA RAIČKOVIĆA iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Komplexa kolektivnih stambenih objekata (objekat a+b+c) – fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. UP 442, 444, 445, koje čine kat.parcele broj 3061/2, 3061/7, 3061/8, KO Tološi, blok 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TOLOŠI 2 - dio“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 47/16), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ING CON“ D.O.O, „A-TIM STUDIO“ D.O.O i VLADIMIRU RAIČKOVIĆU iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Komplexa kolektivnih stambenih objekata (objekat a+b+c) – fazna izgradnja na urbanističkim parcelama br. UP 442, 444, 445, koje čine kat.parcele broj 3061/2, 3061/7, 3061/8, KO Tološi, blok 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TOLOŠI 2 - dio“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 47/16), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: BRGP nadzemnih etaža 5.766,15 m², indeksa zauzetosti 0,199 (planom propisan 0,20), indeksa izgrađenosti 0,899 (planom propisan 0,90), sprtanosti objekta P+4 (planom propisana P+4), i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj : 09-332/22-2998/1 od 26.04.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se „ING CON“ D.O.O, „A-TIM STUDIO“ D.O.O i VLADIMIR RAIČKOVIĆ iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Komplexa kolektivnih stambenih objekata (objekat a+b+c) – fazna izgradnja na urbanističkim parcelama br. UP 442, 444, 445, koje čine kat.parcele broj 3061/2, 3061/7, 3061/8, KO Tološi, blok 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „TOLOŠI 2 - dio“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 47/16), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara:

BRGP nadzemnih etaža 5.766,15 m², indeksa zauzetosti 0,199 (planom propisan 0,20), indeksa izgrađenosti 0,899 (planom propisan 0,90), sprtanosti objekta P+4 (planom propisana P+4), i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeden je sa planom planirane saobraćajnice.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-352/18-85 izdate 21.02.2018. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti br. 4013 KO Tološi – prepis br. 200-919-22973/2022 od 24.06.2022. izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 3061/2, 3061/7 i 3061/8 KO Tološi, Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ 840/2022 od 24.06.2022. godine zaključen između "ING CON" D.O.O, "A-TIM STUDIO" D.O.O i VLADIMIRA RAIČKOVIĆA u Podgorici i ovjeren od strane notara, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju 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, 11/19, 82/20), 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 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, grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu projektanta "A - TIM" d.o.o. Podgorica, za izgradnju Komplexa kolektivnih stambenih objekata (objekat a+b+c) – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 5.766,15 m², Investitora ING CON d.o.o. Podgorica, A-Tim Studio d.o.o. Podgorica, Raičković Vladimir iz Podgorice, projektovanog na urbanističkim parcelama br. UP 442, 444, 445, koje čine kat.parcele broj 3061/2, 3061/7, 3061/8, KO Tološi, blok 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOLOŠI 2 - dio", izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 47/16), u Podgorici, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,199 (planom propisan 0,20), indeksa izgrađenosti 0,899 (planom propisan 0,90), sprtanosti objekta P+4 (planom propisana P+4), i odnosom prema

građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom "TOLOŠI 2 - dio", za izgradnju objekata stanovanje srednje gustine SS, propisano je sledeće:

Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju i rekonstrukciju objekata:

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata. Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama. Ukoliko postoji saglasnost susjeda, Investitor može graditi objekat pozicioniran i bliže susjednoj urbanističkoj parceli nego što je to određeno koordinatama građevinskih linija ili na granici urbanističke parcele. Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idejno rješenje za kompletan objekat.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika i uz saglasnost vlasnika parcela, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m. Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 4,5 m.

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Separat urbanističko – tehničkih uslova:

Površine za stanovanje srednje gustine 120 - 250 stanovnika po ha – BLOK 13

BLOK 13: UP436, UP438, UP439, UP441, UP442, UP444-447.

U okviru blokova planirana je namjena – stanovanje srednje gustine (SS), u okviru koje je dozvoljena izgradnja: objekata stanovanja srednje gustine (SMG) - višeporodično stanovanje, objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja...

Maksimalna visina objekta - Dozvoljena spratnost je maksimalno P+4, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 19.5m.

Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih

parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta.

Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu broj 11 Regulacija i nivelacija, ovog plana.

Arhitektonsko oblikovanje objekta:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi – jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Uvidom u List nepokretnosti br.4013 KO Tološi – prepis br. prepis br. 200-919-22973/2022 od 24.06.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da na kat. broj 3061/2, 3061/7 i 3061/8 KO Tološi, pravo svojine ima Vladimir Raičković u obimu prava 1/1. Uvidom u podnijeti zahtjev utvrđeno je da je dostavljen i Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ 840/2022 od 24.06.2022. godine zaključen između "ING CON" D.O.O, "A-TIM STUDIO" D.O.O i VLADIMIRA RAIČKOVIĆA u Podgorici i ovjeren od strane notara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "ING CON" D.O.O, "A-TIM STUDIO" D.O.O, VLADIMIRU RAIČKOVIĆU iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Komplexa kolektivnih stambenih objekata (objekat a+b+c) – fazna izgradnja na urbanističkim parcelama br. UP 442, 444, 445, koje čine kat.parcele broj 3061/2, 3061/7, 3061/8, KO Tološi, blok 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "TOLOŠI 2 - dio", izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 47/16), 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

Obradio:

Siniša Minić, d.i.a.



MIRKO ŽIŽIĆ