



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-6354/4
Podgorica, 15.09.2023. godine

„ZETAGRADNJA“ DOO

PODGORICA

Bul.Ivana Crnojevića 99/2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.09.15 22:03:42 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-6354/4
Podgorica, 15.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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, 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 „Zetogradnja“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Zetogradnja“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.08.2023. godine u 12:46:44 + 02'00', za izgradnju dvoetažne podzemne garaže „Faza 1bS“, na lokaciji koju čini UP br.1, koju čini kat.parcela broj 1549/1 Ko Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Duvanski kombinat- izmjene i dopune“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br.23/12), Glavni Grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „Zetogradnja“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Zetogradnja“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.08.2023. godine u 12:46:44 + 02'00', za izgradnju dvoetažne podzemne garaže „Faza 1bS“, na lokaciji koju čini UP br.1, koju čini kat.parcela broj 1549/1 Ko Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Duvanski kombinat- izmjene i dopune“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br.23/12), Glavni Grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima:

Parametri na nivou UP 1: bruto razvijena građevinska površina kompleksa 118 811,98 m² (planom dato 148 456,00 m²), indeks zauzetosti 0,258 (planom dato 0,4), indeks izgrađenosti 2,80 (planom dato 3,5) i spratnost objekata 2G+P+9 (planom dato 2G+P+9).

Bruto razvijena građevinska površina podzemne garaže je 7036.82 m² (3507.39 m² površina nivoa -1, a 3529.43 m² površina nivoa -2), spratnost 2 podzemne etaže (planom dato dvije podzemne etaže) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-6354/1 od 11.08.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti,

obratio se „Zetogradnja“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Zetogradnja“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.08.2023. godine u 12:46:44 + 02'00', za izgradnju dvoetažne podzemne garaže "Faza 1bS", na lokaciji koju čini UP br.1, koju čini kat.parcela broj 1549/1 Ko Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Duvanski kombinat- izmjene i dopune" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.23/12), Glavni Grad Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 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, 86/22 i 4/23), 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.

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/15-330 izdate 25.05.2015. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni grad Podgorica; Dopuna urbanističko-tehničkih uslova broj: 08-352/15-330/2 izdate 29.07.2015. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.4495 KO Podgorica I -Izvod broj 101-919-32339/2023 od 28.07.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica, za kat.parcelu br. 1549/1 KO Podgorica I, Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 30.08.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i 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 Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Opština Podgorica na UP 1 koju čini kat. parcela br. 1549/1 KO Podgorica I, planirana je mješovita namjena. U okviru ove namjene moguća je organizacija stanovanja i drugih namjena koje ne ometaju stanovanje. Planirane sadržaje organizovati u okviru jedinstvenog kompleksa sa mogućnošću fazne gradnje.

Predmetni prostor treba da karakterišu prostorne i funkcionalne cjeline međusobno povezane pješačkim komunikacijama, uređenim zelenim površinama i mjestima za okupljanje i zadržavanje korisnika predmetnog prostora. Komunikacije u okviru predmetnog prostora adekvatno uvezati sa planiranim komunikacijama u kontaktnim zonama. Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou čitavog kompleksa 3.5.

U planu se za parkiranje putničkih automobila predviđaju isključivo podzemne garaže sa više etaža ispod kompletnog bloka u okviru stambenih blokova i poslovnih objekata. Broj parking mjesta je planiran po normativu prema postavkama GUP-a Podgorica i to: 1.1 parking garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 50 m² poslovnog prostora jedno parking mjesto. Na ovaj način je planom ostvareno oko 1987 parking mjesta na dvije etaže podzemne garaže (na prvom nivou 988 PM a na drugom 999PM). Obzirom da je Urbanističkim projektom planirano u dijelu prizemlja objekata 5971 m² poslovnog prostora, to je prema važećim kriterijumima neophodno 120 parking mjesta kako bi se zadovoljile potrebe. Preostale površine su predviđene za stanovanje, gdje se ostvaruje 1654 stambene jedinice, koje zahtevaju 1820 parking mesta. Ukupan neophodan broj parking mjesta za zadovoljenje potreba planiranih sadržaja je 120+1820=1940 parking mjesta. Ostala raspoloživa parking mjesta koristiće posjetioci lokacije.

Parking mesta za invalidna lica planirana su u okviru podzemnih garaža u okviru bokseva koji su uslovljeni konstrukcijom objekata i imaju širinu koja po standardima odgovara smještaju po dva parking mjesta za invalidna lica. Njihov tačan broj zavisi od broja stanova predviđenih za invalidna lica. Takođe je u okviru etaža podzemne garaže omogućeno nesmetano kretanje invalidnih lica pješačkim komunikacijama, rampama i liftovima koji vode prema prizemlju objekata i parteru, a prema Pravilniku o uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Službeni list Crne Gore“, br. 10/09).

Prilikom fazne realizacije objekata, faze prikazane u grafičkom prilogu predstavljaju funkcionalne cjeline, čime će se izbjeći problem stacionarnog saobraćaja u okruženju. Realizacija je planirana u 14 faza koje definišu gradnju u podzemnim etažama i gradnju objekata iznad njih tako da je uvek fazna gradnja objekata uslovljena odgovarajućim brojem parking mjesta u podzemnim garažama. U grafičkim priložima prikazane su faze gradnje kao prostorne cjeline. Prva faza obavezno podrazumeva dio podzemne garaže sa ulazno – izlaznom rampom prema gradskim saobraćajnicama, a ostale faze mogu biti faze garažnog prostora ili objekata nad njima, uglavnom čitav kompleks će se razvijati kao funkcionalna cjelina, pri čemu će kapaciteti parkiranja unapred zadovoljavati fazu objekta koja slijedi. U Urbanističkom projektu je dat predlog fazne realizacije.

Na predmetnoj urbanističkoj parceli UP1 u zahvatu UP-a "Duvanski kombinat"-Izmjene i dopune, u Podgorici, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa. Za

organizaciju planiranih sadržaja planom je opredijeljena jedna urbanistička parcela. S obzirom na broj objekata koji je planiran u okviru predmetnog prostora i značajne kapacitete koji će se ostvarivati, a u cilju ekonomičnosti i efikasnosti organizacije i realizacije građenja planiranih objekata, projektom su određene faze gradnje koje predstavljaju funkcionalne i prostorne cjeline, a sve u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Realizacija podzemne garaže planirana je u sedam faza, a realizacija objekata u osam faza. Prva faza podrazumijeva dio podzemne garaže koji je direktno povezan sa ulazno-izlaznom rampom prema gradskim saobraćajnicama. Ostale faze mogu biti faze garažnog prostora i objekata nad njima, kako bi se realizacijom svake nove faze formirao novi i jedinstven funkcionalan prostor, kako u parteru tako i u podzemnoj garaži. Urbanističko rješenje je izdefinisano u situacionom rešenju, prikazom površina za saobraćaj u mirovanju u podzemnim etažama kao i planom uređenja terena sa prikazom pješačkih zona kao i uređenih zelenih površina. Idejnim rešenjem je definisan gabarit svih objekata na parceli koji ne prelazi UP-om zadate parametre.

Do garažnog prostora na nivou -1 i nivou -2 se dolazi sa tri uzlazno-silazne rampe, iz Ankarskog bulevara i Ulice Marka Radovića. Garaža je povezana sa ostalim etažama objekta vertikalnom komunikacijom-stepeništem i liftovskim postrojenjima. Ukupan broj parking mjesta u garaži u okviru predmetne urbanističke parcele UP1 iznosi 2159, od kojih se 1085 PM nalazi u nivou -2, a 1074 u nivou -1.

Na urbanističkoj parceli broj 1 u okviru Urbanističkog projekta "Duvanski kombinat" Izmjene i dopune u Podgorici, planirana je izgradnja dvoetažna podzemna garaža "Faza 1bS", kao posljednjeg dijela fazne realizacije podzemne garaže u okviru UP1. Spratnost podzemne garaže "Faza 1bS" je 2Po (dvije podzemne etaže). Bruto površina podzemne garaže "Faza 1bS" je 7036.82 m². Od toga je 3507.39 m² površina nivoa -1, a 3529.43 m² površina nivoa -2. Ukupan broj ostvarenih parking mjesta u podzemnoj garaži "Faza 1bS" je 158 garažnih mjesta, raspoređenih na sledeći način: 79 GM na nivou -1 i 79 GM na nivou -2.

Dva nivoa garaže ove faze povezana su sa jednom rampom sa dvije vozne trake i evakuacionom trasom za pješake (rampa pripada fazi "1aS"), a sve u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. Spratne visine etaža su 3 m za nivo -2 podzemne garaže i 3,50 m za nivo -1 podzemne garaže. Spratna visina nivoa -1 podzemne garaže varira u nekim dijelovima zbog nagiba ploče radi ostvarivanja odvodnjavanja atmosferskih voda sa površine platoa kompleksa. Topla veza garaže i objekta ostvarena je vertikalnim komunikacijama (stepenište i liftovi) u okviru objekta za stanare objekata kao i vertikalnim komunikacijama koje vode do platoa kompleksa namjenjena korinicima sadržaja u kompleksu. Parking mjesta za lica sa posebnim potrebama planirana su u okviru podzemnih garaža u okviru bokseva koji su uslovljeni konstrukcijom objekata i imaju širinu koja po standardima odgovara dimenzijama parking mjesta za invalidna lica.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje dovetažne podzemne garaže „Faza 1bS“, projektovano od strane „Zetogradnja“ d.o.o Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima:

Parametri na nivou UP 1: bruto razvijena građevinska površina kompleksa 118 811,98 m² (planom dato 148 456,00 m²), indeks zauzetosti 0,258 (planom dato 0,4), indeks izgrađenosti 2,80 (planom dato 3,5) i spratnost objekata 2G+P+9 (planom dato 2G+P+9).

Bruto razvijena građevinska površina podzemne garaže je 7036.82 m² (3507.39 m² površina nivoa -1, a 3529.43 m² površina nivoa -2), spratnost 2 podzemne etaže (planom dato dvije podzemne etaže) 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, Elaborat parcelacije, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup objektu (garaži) je omogućen preko katastarske parcele 1668/1 (vl. Crna Gora sub. Raspolaganje Glavni Grad svojina 1/1), način korišćenja - nekategorisani putevi, a sve u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Opština Podgorica.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Uvidom u List nepokretnosti br.4495 KO Podgorica I -Izvod broj 101-919-32339/2023 od 28.07.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br. 1549/1 KO Podgorica I, u svojini „Zetogradnja“ Doo Podgorica, 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 „Zetogradnja“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Zetogradnja“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.08.2023. godine u 12:46:44 + 02'00', za izgradnju dvoetažne podzemne garaže „Faza 1bS“, na lokaciji koju čini UP br.1, koju čini kat.parcela broj 1549/1 Ko Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Duvanski kombinat- izmjene i dopune“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br.23/12), 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.
Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.09.15 22:02:54 +02'00'