



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: 05-332/24-14662/6
Podgorica, 24.04.2025. godine

VERDE VILLAGE DOO

PODGORICA

Oktoih 2, Donja Gorica

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-14662/6
Podgorica, 24.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 98 stav 5 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), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 „Verde Village“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ČELEBIĆ“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2025.godine u 11:31:32 + 02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na UP 1, Blok 1, koje obrazuju kat. parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mihinje“ („Službeni list Crne Gore- br.62/20), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br.09-1616/4 od 16.12.2021.godine, i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Verde Village“ DOO Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ČELEBIĆ“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2025.godine u 11:31:32 + 02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na UP 1, Blok 1, koje obrazuju kat. parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mihinje“ („Službeni list Crne Gore- br.62/20), Glavni grad Podgorica izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: BRGP 106.376,95 m² (planom zadato 145.813,68 m²); indeks izgrađenosti 0,62 (planom zadato 0,85), indeks zauzetosti 0,20 (planom zadato 0,25); spratnost objekata Po+S+P+4 (planom zadato S+P+4); obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-14662/1 od 06.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Verde Village“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje, projektovano od strane „ČELEBIĆ“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.03.2025.godine u 15:52:36 + 01'00', za izgradnju objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na UP 1, Blok 1, koje obrazuju kat. parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mihinje“ („Službeni list Crne Gore- br.62/20), Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/20-778 izdati dana 06.08.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj; Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju 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, 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.

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 Lokalne studije lokacije „Mihinja“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 62/20), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine kat. parcele broj 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, koje obrazuju UP 1, Blok 1, planirana je mješovita namjena (MN).

U okviru površina za mješovitu namjenu mogu se graditi stambeni objekti (za jednoporodično i višeporodično stanovanje), kao i nezavisni ili blokovski apartmanski objekti (apartmani kategorije 5*) sa pratećim sadržajima druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Urbanistička parcela UP1 ima površinu preko 10 000 m² i realizacija na njoj je moguća u skladu sa Idejnim rješenjem planiranih sadržaja sa definisanom faznom realizacijom sadržaja. Idejnim rješenjem fazne realizacije treba jasno naznačiti trase unutrašnjih internih saobraćajnica, zone u kojima će se graditi individualni objekti za jednu porodicu, objekti sa tri stana, objekti sa devet stanova, apartmanski objekti sa višeporodičnim stanovanjem i poslovanjem u prizemlju, kao i vjerski objekat. Idejnim rješenjem je potrebno definisati djelove parcele na kojima će se graditi slobodnostojeći objekti za stanovanje. Slobodnostojeći objekti za jednoporodično stanovanje, objekti sa 3 i sa 9 stanova, mogu imati do četiri nadzemne etaže, dok se apartmanski objekti, sa poslovnim sadržajima u prizemlju, mogu graditi do maksimalno dozvoljene spratnosti od šest nadzemnih etaža. U suteranima i podrumskim etažama objekata mogu se graditi prostori za parkiranja vozila i prateće servisne prostorije (ostave) i tehničke prostorije neophodne za funkcionisanje objekata, gdje ovi sadržaji ne ulaze u BRGP objekta. U apartmanskim objektima se dozvoljava izgradnja više od jednog nivoa za potrebe parkiranja vozila i tehničkih prostorija. Idejnim rješenjem sa faznom realizacijom za kompletnu UP1 treba dati položaj svih planiranih objekata, tako da minimalno rastojanje između objekata treba biti ½ vidne visine visočijeg objekta.

Objekti koji su namijenjeni isključivo za stanovanje (objekti za jednoporodično stanovanje, objekti sa tri stana i objekti sa devet stanova) treba formirati kao slobodnostojeće objekte pri čemu se mora voditi računa da objekti imaju povoljnu osunčanost i provjetrenost, tako da međusobno rastojanje između ovih objekata nije manja od ½ visine visočijeg objekta. Izuzetno, apartmanski objekti sa višeporodičnim stanovanjem, koji mogu biti spratnosti do šest nadzemnih etaža, mogu se graditi i kao lamele, objekti u nizu i kao nezavisni objekti, oni se mogu graditi na manjem rastojanju od ½ visočijeg objekta, uz uslov da se na tim stranama nalaze prateće prostorije u stanu, kao što su kuhinje, kupatila, hodnici i slično. Ako se apartmanskim objektima formiraju javni otvoreni prostori ili trgovci, onda se ovi objekti mogu graditi i uz unutrašnje interne saobraćajnice, tako da se između njih i kolskog dijela saobraćajnica omogući nesmetano kretanje pješaka. Objekte raditi se ravnim ili sa blago zakošenim krovovima.

Dozvoljava se i gradnja terasastih stambenih objekata kao posljedica prilagođavanja objekta morfologiji terena, odnosno njegovom nagibu. Smaknutost etaža prati nagib terena pa se formiraju veće površine terasa, a apartmani ili stambene jedinice su jednostrano orijentisane. Novoformirane djelove parcela (lokacije) unutar UP1 na kojima će se graditi slobodnostojeći objekti za stanovanje, moguće je ograđivati tako da se ovim objektima pruži bezbjednost i privatnost. Za slobodnostojeće objekte za jednoporodično stanovanje i za objekte sa 3 stana površina lokacije treba biti minimalno 500 m², dok je površina za slobodnostojeće stambene vile sa devet stanova površina lokacije minimalno 600 m². Površina lokacije za vjerski objekat treba biti minimalno 500 m². Zone lokacije na kojima se predviđa izgradnja apartmanskih objekata sa višeporodičnim stanovanjem i poslovnim sadržajima u prizemlju mogu se formirati u zonama parcela minimalne površine 6000 m².

Idejnim rješenjem za UP1, neophodno je predvidjeti minimalno dva otvorena prostrana trga ili otvorena platoa koji se mogu formirati između apartmanskih objekata ili se nalaziti uz njih, i ove trgove je potrebno međusobno povezati pješačkom stazom-šetnicom ili kolskim saobraćajnicama. Idejnim rješenjem koje sadrži i faze realizacije, preporučuje se da planirani vjerski objekat bude pozicioniran uz pješačke ili kolske

saobraćajnice neposredno u blizini novoformiranih otvorenih trgova i apartmanskih objekata.

Predmetno idejno rješenje predstavlja izmjenu idejnog rješenja na koje je data saglasnost Glavnog državnog arhitekta br.09-1616/4 dana 16.12.2021.godine. Prilikom pristupanja pripremi predmetne lokacije za izgradnju sadržaja i infrastrukture, predviđenih usvojenim idejnim rješenjem, Investitor navodi da se uvidjelo se da će na pojedinim pozicijama biti tehnički komplikovano i finansijski zahtjevno izvesti planirane sadržaje. S tim u vezi, pristupilo se izradi inoviranog Idejnog rješenja. Najveće izmjene je pretrpjela zona u kojoj su planirani sadržaji u sklopu „trga T2“ na način da se uzela u obzir velika denivelacija i prilagodilo rješenje tako da se što je moguće više prilagodi terenu i smanje količine iskopa. Takođe na još dvije pozicije se prilagodilo rješenje, tako da se drugačijom orijentacijom objekata obezbijedila mogućnost dodavanja nekoliko objekata tipa „gradska vila“, a da se pritom dobije kvalitetnije rješenje.

Lokacija obuhvata katastarske parcele broj 142/5,142/7,142/8,142/9,142/16,142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, UP 1, Blok 1, u zahvatu LSL-a "Mihinja"-Izmjene i dopune, u Podgorici. Ukupna površina navedene parcele je 171 545,49 m². Na lokaciji je u međuvremenu započeta izgradnja više objekata u sklopu faza 1, 2 i 3, na osnovu ranije usvojenog idejnog rješenja, kako je to naznačeno i u grafičkom prilogu „Situacija sa prikazom realizacije“.

Trase planiranih kolskih i pješačkih saobraćajnica unutar urbanističke parcele, pozicionirane su tako da što je više moguće prate postojeću konfiguraciju terena, čime se dobilo najracionalnije rješenje. Unutar urbanističke parcele UP1, sve kolske saobraćajnice su dvosmjerne i širine su 5,5 m. Saobraćajnice sa jedne strane imaju trotoar širine 1,5 m dok se sa druge strane kolovoza planira zeleni pojas širine 1,5 m, koji se može iskoristiti za infrastrukturne vodove instalacija.

Sadržaji na lokaciji je konceptijski osmišljen u više segmenata u okviru zadate mješovite namjene. Zastupljeno je stanovanje u individualnim jednoporodičnim objektima, objektima sa tri stana, šest stanova, stambenim objektima sa devet stanova, kao i stanovanje u apartmanskim objektima sa poslovnim sadržajima na prizemlju. Osim ovih, zastupljeni su i prateći sadržaji koji u estetskom i funkcionalnom smislu dopunjavaju i oplemenjuju lokaciju. Osim popločanih trgova uz apartmanske objekte, tu su i parterno uređene zone uz vjerski objekat, šetalište koje povezuje dva trga, kao i manje parkovske površine između stambenih objekata. Planirani objekti individualnih vila, stambenih vila sa tri, šest i devet stambenih jedinica, kao i apartmanski objekti su raspoređeni tako da se nalaze na približno istim površinama na lokaciji, kao što je to prikazano u grafičkom prilogu ovog idejnog rješenja. Individualni objekti za jednoporodično stanovanje su predviđeni da se nalaze na 32 parcele, koje ukupno zajedno zauzimaju površinu od 36 353,79 m². Objekti - vile sa tri stambene jedinice po objektu, projektovane su na 31 parceli koje zauzimaju ukupno 31 219,76 m² površine. Objekti – vile sa šest stanova po objektu, projektovane su na 19 lokacija koje su ukupne površine 27 813,60 m². Objekti – vile sa devet stanova po objektu, projektovane su na 9 lokacija koje su ukupne površine 14 700,00 m².

Trg T1 je površine lokacije 12 131,59 m² na njemu se nalaze apartmanski objekti (lamele) koje formiraju poluotvoreni trg. Poslovni prostori se nalaze u prizemlju, a stambeni apartmani (stanovi) na nedzemnim etažama. U jednoj od lamela stambene jedinice su formirane i na nivou prizemlja. Ispod svih objekata, kao i ispod trga

projektovana je podzemna etaža, a u jednom dijelu i dvije (G-1 i G-2) na kojim se nalaze parkinzi za vozila, tehničke prostorije i ostave za potrebe stanara. Projektom je predviđeno da se etaže podruma i suterena mogu graditi kao posebna faza izvođenja. Na lokaciji uz trg T1 je projektovan i vjerski obejakt – crkva koja se nalazi na parceli površine 1054,92 m². U dijelu između Crkve i trga T1 polazi pješački koridor koji povezuje zone unutar parcele, kao i zone susjednih parcela.

Na trgu T2, koji je površine lokacije 14 248,17 m² nalaze se apartmanski objekti sa poslovnim prostorima u prizemlju i apartmanima (stanovima) na nadzemnim etažama. Podzemne etaže su namijenjene za parkiranje vozila, tehničke prostorije i ostave za potrebe stanara u objektima. Projektom je predviđeno da se etaže podruma i suterena mogu graditi kao posebna faza izvođenja. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno ukupno 1443 parking mjesta u podzemnim etažama i na otvorenim parkinzima, što je značajno više od stvarne potrebe planiranih sadržaja.

Fasade objekta koloritom i materijalizacijom, treba obraditi u mediteranskom stilu. Fasadni zidovi su od armiranog betona i glinenih blokova preko kojih se postavlja termoizolacija. Zbog klimatskih uslova je projektovana kontaktna fasada debljine 10 cm. Slojevi fasadnih zidova treba u potpunosti da zadovoljavaju termičke zahtjeve. Primijenjeni su sledeći materijali: prirodni kamen 30 mm na nižim spratovima, dekorativni fasadni malter na ostatku fasade uz eventualne sitnije elemente u drugoj materijalizaciji ili zelenilu. Krovovi su projektovani kao ravni neprohodni, sa mogućnošću smještaja termotehničke opreme, solarnih panela ili sl.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekata mješovite namjene u naselju Verde Village, izrađeno od strane „Čelebić“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2025.godine u 11:31:32 +02'00', na lokaciji koju čine kat. parcele broj 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, koje obrazuju UP 1, Blok 1, u zahvatu Izmjene i dopune Lokalne studije lokacije „Mihinja“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 62/20), Glavni grad Podgorica, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: BRGP 106.376,95 m² (planom zadato 145.813,68 m²); indeks izgrađenosti 0,62 (planom zadato 0,85), indeks zauzetosti 0,20 (planom zadato 0,25); spratnost objekata Po+S+P+4 (planom zadato S+P+4); obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjava ovlašćene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranih objekata i saobraćajnom pristupu i Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Saobraćajni pristup objektu omogućen je sa saobraćajnice koja je po katastarskoj evidenciji prelazi preko kat. parcele 142/1 KO Farmaci za koju je izdata saobraćajna saglasnost br. 04-3255/2 na Idejni projekat uređenja i poboljšanje postojećeg privremenog priključka na magistralni put M-10 dionica Podgorica 3-Cetinje, lokliteta Mihinja i odobrenje radova na predmetnoj projektnoj dokumentaciji od strane Uprave za saobraćaj.

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

Izmjene i dopune Lokalne studije lokacije „Mihinja“ („Službeni list Crne Gore–opštinski propisi“ br. 62/20), Glavni grad Podgorica.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu 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 podnosiocu zahtjeva „Verde Village“ DOO Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ČELEBIĆ“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2025.godine u 11:31:32 + 02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na UP 1, Blok 1, koje obrazuju kat. parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mihinje“ („Službeni list Crne Gore- br.62/20), 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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.

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

Mirjana Đurišić

