



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: 09-332/23-2213/3
Podgorica, 22.03.2023. godine

“ŠAJO” DOO

PODGORICA

Ul.8. Marta br.36

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu

**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: 2023.03.22 15:08:07 +01'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-2213/3
Podgorica, 22.03.2023. 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 i 86/22, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Šajo“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2023. godine u 09:39:16 + 01'00', za izgradnju Hotela 4* na dijelu urbanističke parcele UP 1, blok 19, na katastarskim parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 i 1144/5 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VI Kruševac-dio“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Šajo“ d.o.o. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2023. godine u 09:39:16 + 01'00', za izgradnju Hotela 4* na dijelu urbanističke parcele UP 1, blok 19, na katastarskim parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 i 1144/5 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VI Kruševac-dio“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/18), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.304,85m² (planom zadato 1.314,00m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 284,18 m² (planom zadato 328,50 m²); indeks izgrađenosti - 1.98 (planom zadato 2.0); indeks zauzetosti - 0.43 (planom zadato 0.50); spratnost objekta 2Po+P+2+Pk (planom P+2+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-2213/1 od 14.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Šajo“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim

elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2023. godine u 09:39:16 + 01'00', za izgradnju Hotela 4* na dijelu urbanističke parcele UP 1, blok 19, na katastarskim parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 i 1144/5 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VI Kruševac-dio“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.304,85m² (planom zadato 1.314,00m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 284,18 m² (planom zadato 328,50 m²); indeks izgrađenosti - 1.98 (planom zadato 2.0); indeks zauzetosti - 0.43 (planom zadato 0.50); spratnost objekta 2Po+P+2+Pk (planom P+2+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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 i 86/22), 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 i 86/22), 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-204/8 izdate 01.03.2022.godine izdate od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, Direktorat za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.4963 KO Podgorica I-Prepis broj 101-919-58979/2022 od 29.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcelu br.1142/29 KO Podgorica I; List nepokretnosti br.4672 KO Podgorica I-Prepis broj 101-919-58978/2022 od 29.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcele br.1142/16 I 1142/17 KO Podgorica I, List nepokretnosti br.4957 KO Podgorica I-Prepis broj 101-919-55252/2022 od 29.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica za kat.parcele br.1142/6 I 1144/5 KO Podgorica I; Saglasnost od 01.12.2022.godine, kojom Rakčević Mirko kao osnivač i vlasnik udijela od 50% u „Šajo“ d.o.o. saglasan da navedeno društvo može da gradi na kat.parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 I 1144/5 koje su u njegovom vlasništvu u obimu prava 1/1,Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije, 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.

Prema Detaljnom urbanističkom planu Stambena zajednica VI Kruševac - dio („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 009/18), za predmetnu lokaciju, koju čini UP 1, koja odgovara kat. parcelama broj 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 i 1144/5 KO Podgorica I, predviđena namjena je stanovanje veće gustine (SV). Ukupna površina dijela urbanističke parcele na kojoj se gradi je 657,00 m². Poglavlje *Uslovi u pogledu planiranih namjena* predviđa osnovne namjene površina na prostoru ovog plana i to: stanovanje veće gustine (SV), površine za stanovanje male gustine (SMG), površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS), objekti elektroenergetske infrastrukture (IOE), objekte telekomunikacione infrastrukture (IOT), površine za drumski saobraćaj (DS), površine za pejzažno uređenje (PU).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=1-314,00 m², indeks zauzetosti 0.50, indeks izgrađenosti 2.0, spratnost P+2+Pk.

Poglavlje *Uslovi za objekte za stanovanje većih gustina - Planirani objekti* propisuje da se u prizemlju objekata planira poslovanje i komercijalni sadržaji. Daje se mogućnost projektovanja poslovanja i na spratnim etažama uz uslov da maksimalna površina poslovnog prostora u odnosu na stambeni ne bude veći od 30 % ukupne površine objekta. Objekat može biti projektovan u cjelini kao stambeni ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja.

- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 20m** od kote terena;
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele;
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu;
- Ako se podrumaska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele, ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda;
- Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu;
- Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava;
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija“;
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2m. Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;
- Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda;
- Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111;
- Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom

površinom. Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju višeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim zardinjerama;

- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja;
- U blokovima 7, 10 i 16, preporuka je da se prilikom projektovanja u okviru objekata formiraju pasaži kako bi se ostvarile bolje pješačke komunikacije;
- Nije dozvoljeno ograđivanje urbanističkih parcela u namjeni stanovanja veće gustine;
- min. 20% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom;
- obezbijediti povoljnu orijentaciju i rastojanje između objekata - maksimalnu i pogodnu insolaciju;
- obezbijediti provjetranje svih slobodnih prostora;
- obezbijediti zaštitu od buke, prašine, gasova;
- upotrijebiti dovoljno, pravilno odabranog zelenila;
- obezbijediti zadovoljavajući stepen privatnosti i bezbjednosti stanovanja;
- Maksimalni Indeks zauzetosti 0,5;
- Maksimalni Indeks izgrađenosti 2,00.

Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja veće gustine:

- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele u garaži u sklopu ili van objekta do ivice urbanističke parcele;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
 - stanovanje (na 1000m²) - 12 parking mjesta;
 - proizvodnja (na 1000m²) - 14 parking mjesta;
 - fakulteti (na 1000m²) - 22 parking mjesta;
 - poslovanje (na 1000m²) - 22 parking mjesta;
 - trgovina (na 1000m²) - 43 parking mjesta;
 - hoteli (na 1000m²) - 7 parking mjesta;
 - restorani (na 1000m²) - 86 parking mjesta.

U poglavlju *Smjernice i urbanističko - tehnički uslovi za pejzažnu arhitekturu - Zelenilo stambenih objekata* propisano je da je krovno ozelenjavanje obavezno na parcelama gdje se ne može realizovati minimalni procenat ozelenosti od 20% na tlu. Površine iznad podzemnih garaža intezivno ozeleniti prema smjernicama datim za krovno zelenilo.

Uslovi za uređenje:

- min. 20% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom;
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde);
- zaslade pažljivo planirati tako da imaju visoku biološku, funkcionalnu i estetsku vrijednost;
- dio zelene površine oko objekta treba da bude pokriven travnjakom sa pojedinačnim primjercima i manjim grupama drveća, dekorativno cvijetnog žbunja i perena;
- visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetranje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m);
- slobodni prostor između blokova zgrada rješavati u vidu pejzažnog parka vodeći računa o njihovom vizuelnom sagledavanju kako iz stanova tako i sa šetnih staza i prostora za odmor. Odnos listopadnog i četinarskog drveća je 3:1. Koristiti vrste koje ne zahtijevaju specijalne uslove održavanja;

- radi provjetravanja bloka obezbijediti slobodne međuprostore u zelenilu u vidu travnih površina;
- duž glavnih pješačkih staza projektovati drvoredne zasade (jednoredne, dvoredne, višeredne);
- za široke aleje mogu se koristiti stabla sa širokim krošnjama, a za kratke i uske podesna su stabla sa užim krošnjama. Pri stvaranju aleja primjenjivati i forme drveća sa geometrijski šišanim krunama čime se postiže utisak monumentalnosti:
 - linearno zelenilo planirati uz saobraćajnice i na parkinzima (uslovi iz ZUS-a);
 - predvidjeti ozelenjavanje prostora oko "niša" za kontejnere;
 - na krovovima podzemnih garaž projektovati parterne travne površine sa grupacijama drveća, žbunja, puzavica i perena (intenzivno ozelenjavanje), dopunjene elementima za sjedenje;
 - kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu kao i o vizurama prema fasadama;
 - dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra;
- izbjegavati šarenilo vrsta, formi i kolorita;
- pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija;
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i sl.);
- platoe za odmor projektovati: kao proširenja pješačkih staza i prilaza objektima, na sjenovitim mjestima uz dječija igrališta, na ozelenjenim krovovima podzemnih garaža;
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost, koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala i opremiti ih atraktivnim spravama (ljuljaške, tobogani, klackalice, penjalice, njihalice) koje su atestirane;
- normativ za određivanje potrebne površine dječjeg igrališta za djecu od 3 do 7 godina je 5m² po djetetu (P = 300 do 500 m²);
- za rekreaciju starije djece i odraslih predviđen je manji sportski tereni;
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata ambijentalnim karakteristikama;
- koristiti visokodekorativne biljne vrste;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje;
- projektovati sadnice drveća min. visine 2,5 - 3 m;
- predvidjeti fontane, česme, skulpture i funkcionalan mobilijar savremenog dizajna;
- projektovati sistem za zalivanje.

Dostavljenim idejnim rješenjem planiran je objekat u zoni stanovanja velike gustine (SV), na katastarskih parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 i 1144/5 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica. Objekat je slobodnostojeći spratnosti P+2+Pk sa dvije podzemne etaže. Ispoštovana su sva udaljenja objekta od granica parcele, regulacionih i građevinskih linija. Građevinske linije predviđene su UT uslovima u grafičkom prilogu 7 Parcelacija, regulacija i nivelacija, kao i tekstualnom dijelu i one nesmiju biti manje od 2,00m od granice susjedne parcele. Pritom, zbog izmjena lokacije usljed izgradnje kružnog toka, kao objekta od opšteg značaja, moralo je doći do promjene građevinske linije u odnosu na zadatak iz planskog dokumenta, čime se stvorila nepovoljna situacija za gradnju u novonastalim okvirima. Pomjerenje pomenutih građevinskih linija ne dovodi u pitanje bezbjednost u saobraćaju, ne utiče na okolne objekte ili parcele, s obzirom da je predmetna urbanistička parcela okružena javnim površinama.

Oko prizemlja je projektovana parterna površina sa ulaznom partijom i pristupnom platformom za osobe sa smanjenom pokretljivošću, rampama za podzemne etaže, drvored

maslina i žardinjersko zelenilo. Sav parking prostor je smješten u podzemnim etažama, tako da je izbjegnuto korišćenje partera u svrhu parkiranja.

Broj parking mjesta je definisan po principu za hotele, 7 parking mjesta na 1000m². Ostvareno je ukupno 10 PM što odgovara ukupnom odnosu, i sva parking mjesta su smještena u podzemnim garažnim etažama. Obezbijeđeno je jedno parking mjesto za lica sa smanjenom pokretljivošću. Ostvareno je 141,2m² odnosno 22% površine lokacije pod slobodnim i zelenim površinama, u šta ulaze i pristupne pješačke staze.

U vertikalnom planu objekat je podijeljen na podzemni, garažni i tehnički dio i nadzemni smještajni i restoranski dio. U horizontalnom planu su razdvojene pozicije namijenjene gostima i osoblju hotela. Glavni ulaz u objekat je sa jugoistočne strane, i povezan je sa recepcijskim dijelom, foajeom i restoranskim djelom. Sa sjeverozapadne strane su kuhinja i ulaz za zaposlene. Reprezentativni dio funkcije (foaje i restoran) su okrenuti ka kružnom toku i Bloku 5. Sjeverozapadna strana objekta je okrenuta ka stambenoj saobraćajnici i parkingu, dok je sjeveroistočno pozicioniran susjedni objekat.

Spratne etaže su namijenjene smještajnim jedinicama. Dvije etaže su funkcionalno identične sa organizacijom dvije jednokrevetne sobe i devet dvokrevetnih soba, dok se potkrovlje razlikuje i po gabaritima i sadrži tri studio apartmanske jedinice i dopunski sadržaj wellnesa u vidu masažnih soba različite tematike. Hotel ukupno ima 25 smještajnih jedinica: 4 jednokrevetne sobe, 18 dvokrevetnih soba i 3 studio apartmana. Dvije podzemne etaže su riješene u širim gabaritima od nadzemnih. -1 podrumka etaža je organizovana kao garažni prostor hotela sa pristupnom rampom iz stambene ulice na sjeverozapadnoj strani. Podrum -2 služi za smještaj tehničkih prostorija i u jednom dijelu je smješten vešeraj i wellness & SPA sadržaj. Sve etaže su povezane centralno pozicioniranim komunikacijama.

Donekle povoljniji prostor unutar građevinskih linija, predviđen DUP-om, poremećen je ulaskom kružnog toka u parcelu, pa je novonastala granica u obliku izobličeneog trapeza punog lukova. Time je otisak objekta na parceli preuzeo nešto svedeniji oblik graničnih linija. Međutim, time nije narušena korisnost prostora unutar objekta.

U opštem kontekstu lokacije dominiraju kružni oblici, pretežno u horizontalnom planu. Obline su svedene, tranzicije zavise od samog materijala. Kompozicija je razvijena jednako kroz horizontalni i vertikalni plan. U horizontalnom planu je smjena dugih ravnina i kraćih oblina, uz namjerne izlaske, kao i smjena punih i transparentnih površina. U vertikalnom planu je evidentna „sendvič“ kompozicija, u kojoj je dominantan skulpturalni i „teži“ dio smješten između dva „lakša“, manje nametljiva dijela. Kutijasti element izlazi iz objekta i uvodi dodatnu dinamiku. On se doživljava i kao sekundarni plan objekta koji probada i izbija u odnosu na primarni, jer svojom materijalizacijom i logikom u kompoziciji spaja prizemlje i potkrovlje, a parapetima i otvorima se nastavlja i u horizontalnoj kompoziciji. Koristi se svega nekoliko materijala, gdje su najupečatljiviji kamena obloga, tamnosivi demit i velike staklene površine. Kamen je u obradi rigato, svijetlo bež boje.

Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta, te sa organizacijom, oblikovnim i nivelacionim rješenjem parternih površina, pa je i njime ograničen. U cilju pospješivanja opšteg izgleda, a u mogućnostima dozvoljenog, na preostalim zelenim površinama objekta formirana je kompozicija niskog, autohtonog rastinja u vidu lavande i ruzmarina i drvored maslina koje dopunjuju estetiku i arhitektoniku fasade hotela.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2023.

godine u 09:39:16 + 01'00', za izgradnju Hotela 4* na dijelu urbanističke parcele UP 1, blok 19, na katastarskim parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 i 1144/5 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VI Kruševac-dio“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.304,85m² (planom zadato 1.314,00m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 284,18 m² (planom zadato 328,50 m²); indeks izgrađenosti - 1.98 (planom zadato 2.0); indeks zauzetosti - 0.43 (planom zadato 0.50); spratnost objekta 2Po+P+2+Pk (planom P+2+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom List nepokretnosti br.4963 KO Podgorica I-Prepis broj 101-919-58979/2022 od 29.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br.1142/29 KO Podgorica I u svojini Rakčević Mirko u obimu prava 1/1, uvidom List nepokretnosti br.4672 KO Podgorica I-Prepis broj 101-919-58978/2022 od 29.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br.1142/16 I 1142/17 KO Podgorica I u svojini Rakčević Mirko u obimu prava 1/1, uvidom List nepokretnosti br.4957 KO Podgorica I-Prepis broj 101-919-55252/2022 od 29.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br.1142/6 I 1144/5 KO Podgorica I KO Podgorica I u svojini Rakčević Mirko 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 „Šajo“ d.o.o. iz Podgorice , na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2023. godine u 09:39:16 + 01'00', za izgradnju Hotela 4* na dijelu urbanističke parcele UP 1, blok 19, na katastarskim parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 i 1144/5 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VI Kruševac-dio“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/18), 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, 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

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: 2023.03.22 15:06:54 +01'00'