



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-1651/3
Podgorica, 05.04.2024. godine

GLOSARIJ CD DOO

PODGORICA

Ul. Vojislavjevića br.78

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-1651/3
Podgorica, 05.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237 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), 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 „Glosarij CD“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024.godine u 14:53:08 + 01'00' za izgradnju poslovnog objekta (izložbeni salon specijalizovane opreme), na lokaciji koju čini dio UP 37, zona B1, koju čine kat.parcele br.2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Glosarij CD“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 14:53:08 + 01'00' za izgradnju poslovnog objekta (izložbeni salon specijalizovane opreme), na lokaciji koju čini dio UP 37, zona B1, koju čine kat. parcele br. 2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list Crne Gore -opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3588m²; indeks izgrađenosti – 1,19 (planom zadato 1,2); indeks zauzetosti – 0,4 (planom zadato 0,4); spratnost objekta – Po+P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima i građevinskom linijom, u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-1651/1 od 01.02.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Glosarij CD“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2024.godine u 10:28:26 + 01'00' za izgradnju poslovnog objekta (izložbeni salon specijalizovane opreme), na lokaciji koju čini dio UP 37, zona B1, koju čine kat. parcele br. 2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list Crne Gore -opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica.

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 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: smjericama 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 smjericama 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.

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 obaveznu usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu

urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-2213 izdate 14.12.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica; List nepokretnosti br.1676 KO Donja Gorica, prepis br.101-919-16469/24 od 29.03.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat. parcele br. 2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine od 30.01.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjericama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 48/20), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica, koje formiraju dio urbanističke parcele UP37 (zona B1), planirana je mješovita namjena. Površine za mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj. Ova namjena je planirana prvenstveno u prvom redu urbanističkih parcela uz Cetinjski put u okviru urbanističke zone B i južnu obilaznicu u okviru urbanističke zone C.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele. Građevinske linije planiranih objekata GL 1, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Na nekim UP su definisane i GL 2 kao građevinske linije iznad zemlje, za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do granice urbanističke parcele. Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0m za mješovitu namjenu, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5m (ukoliko GL nije definisana grafički). Spratnost objekta je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Najveća visina etaže za obračun visine građevine za poslovne objekte iznosi maksimalno 4,5m a za garaže i tehničke prostorije 3,0m. Izuzetno, visina etaža u skladu sa njihovom namjenom i tehnologijom može biti veća od dozvoljene Pravilnikom, ukoliko to zahtjeva tehnologija i specifična namjena objekta. Planirani objekat se može postaviti unutar zone definisane građevinskim linijama,

a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom i uređenjem parcele. Parkiranje rješavati na parceli i u objektu (u podzemnim etažama u skladu sa mogućnostima i karakteristikama terena).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i kovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni uskladiti sa klimatskim karakteristikama i namjenom objekta. Krovove riješiti kao kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom ili ravne u skladu sa namjenom objekta. Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa predviđenim: indeksom zauzetosti, indeksom izgrađenosti, regulacionim i građevinskim linijama kao i predviđenom spratnošću. Gabarit objekata i bruto razvijena građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Za urbanističke parcele mješovite namjene, maksimalni indeks izgrađenosti definisan je za svaku parcelu. Izgradnja suterena i podruma je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garaže i tehničke prostorije.

Urbanistički parametri za UP37 (zona B1):

- Površina urbanističke parcele: 1876 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 1.2
- Maksimalna BGP objekta: 2251 m²
- Površina pod objektom: 750 m²
- Maksimalni broj etaža: 3

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji (na dijelu UP37 – zona B1 u okviru DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne zaobilaznice" – izmjene i dopune, kat. parcele br. 2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica), površine 1848m², planirana je izgradnja poslovnog objekta (izložbeni salon specijalizovane opreme), spratnosti Po+P+2. Predviđena spratna visina prizemlja je 4.50m a etaža iznad 4.10m, dok je visina podzemene etaže prilagođena potrebi ulaska dostavnog specijalizovanog vozila do planiranih magacina u okviru iste kao i prostoru za ventilacije i instalacije. U objektu je organizovan izložbeni prostor za specijalizovanu medicinsku opremu, koji se prostire na dvije etaže, kao i prostor za servisiranje opreme na prvom spratu. Treća etaža organizovana je za potrebe administracije i organizovanja konferencija -prezentacija u sali koja ima mogućnost pregrađivanja. Pored sale, predviđene su i kancelarije za zaposlene, pretkabinet i kabinet direktora, prostorije za čajnu kuhinju i tehničku podršku. Veza između etaža ostvaue se jednim stepeništem i sa tri lifta. Krov je planiran kao ravan (neprohodan), osim u dijelu potrebnom za servisiranje spoljašnjih jedinica termotehničkih instalacija. Za materijalizaciju predviđeno je korišćenje savremenih materijala sa adekvatnim termoizolacionim svojstvima. Fasada objekta planirana je kao ventilisana, od kompozitnih montažnih ploča na potkonstrukciji. Ostakljene površine objekta predviđene su u fasadnoj stolariji od aluminijumskih profila sa termopan staklom i termoprekidom.

Predmetni objekat formiran je kao jednostavna, geometrijski svedena cjelina, kompaktnog volumena u skladu sa namjenom i funkcionalnim zahtjevima, a sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Kubusi nadzemnih etaža, planirani u svjetlijoj nijansi daju utisak kao da lebde iznad uvučenog prizemlja. Horizontalni trakasti prostori ostavljaju dovoljno svjetlosti za slobodne izložbene prostore, posebno uz zenitalno osvjjetljenje kubusa. Kolorit objekta je usklađen sa njegovom funkcijom, okolinom i klimatskim karakteristikama.

Glavni saobraćajni pristup planiran je sa sekundarne javne saobraćajnice (paralelne sa magistralnim putem Podgorica-Cetinje) definisane planom, na sjevernoj strani lokacije. Pomoću interne saobraćajnice koja se nadovezuje na planiranu sekundarnu saobraćajnicu, obezbijeđen je kolski prilaz glavnom ulazu u objekat. Predmetnim idejnim rješenjem se nudi i alternativno saobraćajno rješenje. S obzirom na to da javna saobraćajnica koja je planirana DUP-om i sa koje je planiran kolski pristup objektu nije izvedena i s obzirom na to da je Glosarij CD d.o.o. vlasnik susjedne UP38 koja ima saobraćajni priključak sa bulevara, moguće je ponuditi i alternativno saobraćajno rješenje. Tim rješenjem se parceli UP37 saobraćajno pristupa sa UP38, tj. sa bulevara Podgorica-Cetinje. Riječ je o privremenom saobraćajnom prilazu koji će se koristiti dok se u cjelini ne realizuje sekundarna saobraćajnica planirana DUP-om. Privremeni priključak je definisan aktom saglasnosti Uprave za saobraćaj, broj 04-613/2 od 29.01.2024.godine. Ispred objekta lociran je parking sa 25 parking mjesta, koji je povezan sa rampom za silazak u podzemnu etažu gdje je obezbijeđeno 25 parking mjesta, ukupno 51PM na čitavoj lokaciji. Arhitektonsko rješenje planiranog objekta, kao i rješenje slobodnih površina urbanističke parcele, u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeni su racionalno i u skladu sa njegovom namjenom, a da je pri tome dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta (izložbeni salon specijalizovane robe) na lokaciji koju čini dio UP 37, zona B1, koju čine kat. parcele br. 2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list Crne Gore -opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinske površine nadzemnih i podzemnih etaža 3588m²; indeks izgrađenosti – 1,19 (planom zadato 1,2); indeks zauzetosti – 0,4 (planom zadato 0,4); spratnost objekta – Po+P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu 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 i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.1676 KO Donja Gorica, prepis br.101-919-16469/24 od 29.03.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su

kat.parcele br.2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica, u svojini „Glosarij CD“ d.o.o. 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 „Glosarij CD“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024.godine u 14:53:08 + 01'00' za izgradnju poslovnog objekta (izložbeni salon specijalizovane opreme), na lokaciji koju čini dio UP 37, zona B1, koju čine kat.parcele br. 2993/1 i 2992/3 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

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
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik