



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: 09-332/22-3071/2
Podgorica, 25.05.2022. godine

„TRUDBENIK“ DOO

MOJKOVAC
Polja bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradio:
Minić Siniša, dipl.inž.arh

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA





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: 09-332/22-3071/2
Podgorica, 25.05.2022. 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 „TRUDBENIK“ DOO Mojkovac, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na lokaciji: na dijelu urbanističke parcele br. UP 7-3, UP 7-5 i UP 7-7, koje čine katastarske parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 19/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „TRUDBENIK“ DOO Mojkovac, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.897,07+5.398,32=7.295,39$ m², projektovanog od strane „ČOVJEK i PROSTOR“ DOO Podgorica na lokaciji: na dijelu urbanističke parcele br. UP 7-3, UP 7-5 i UP 7-7, koje čine katastarske parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 19/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 1,69 (planom propisan 1,75), indeksa zauzetosti 0,43 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisana Po+P+2+Pk), i odnosa prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3071/1 od 27.04.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „TRUDBENIK“ DOO Mojkovac, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br. UP 7-3, UP 7-5 i UP 7-7, koje čine katastarske parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 19/09), ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.897,07+5.398,32 = 7.295,39$ m²,), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije

objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti, indeksa zauzetosti, spratnosti objekta, i odnosa prema građevinskoj liniji. Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/21-976 od 28.07.2021. godine izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/21-1436 od 16.11.2021. godine izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/22-266 od 16.02.2022. godine izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.5910 KO Podgorica II – prepis od 26.04.2022.godine za katastarske parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i 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, 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 objektata 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

„Uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „ČOVJEK i PROSTOR“ DOO Podgorica, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.897,07+5.398,32=7.295,39 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP7-3, UP7-5 i UP7-7, na katastarskim parcelama broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 690/3, 687/2, 688/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – izmjene i dopune, u Podgorici. („SL. List Crne Gore, o.p. br. 19/09), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti

1,69 (planom propisan 1,75), indeksa zauzetosti 0,43 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisana Po+P+2+Pk), i odnosa prema građevinskoj liniji.

Smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – izmjene i dopune, u Podgorici. („SL. List Crne Gore, o.p. br. 19/09), propisano je sledeće:

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. Nagib krovnih ravni iznosi max 28°. Poslednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučen sprat. Mansarda i potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

Uslovi za uređenje prostora:

Namjena površina: individualno stanovanje sa više stanova (P+2+Pk)

Uslovi za regulaciju i nivelaciju: građevinska linija: Ovim DUP-om utvrđene su dvije vrste građevinskih linija:

- obavezujuća građevinska linija = predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.
- neobavezujuća (pomoćna) građevinska linija = predstavlja liniju do koje se može graditi tj. definisana je zona u okviru koje se može postaviti budući objekat.

Grđevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovину saobraćajnice. Sve obavezujuće građevinske linije definisane su analitički. Grđevinske linije i koordinate tacaka građevinskih linija date su na grafičkom prilogu br. 07 „Regulaciono nivelacioni plan“.

VISINSKA REGULACIJA: Visinske regulacije definisane su oznacenom maks. spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo racuna u prosječnoj vrednosti od 3m.

Spratne visine mogu biti više od 3,5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5m. Za objekte individualnog stanovanja planom definisana maksimalna spratnost je P+1+Pk, a za objekte individualnog stanovanja sa više stanova P+2+Pk.

Za kolektivno stanovanje sa djelatnostima spratnost se kreće od P+4+Ps do VP+10+Ps (povučeni sprat). Za objekte centralnih djelatnosti (privreda, uprava, kultura i komercijalni sadržaji) i školstva (djecje ustanove, osnovne škole i dr.) maksimalna spratnost je određena od P+1 do P+4+Ps.

Urbanisticko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

Individualnog stanovanja sa više stanova:

Individualno stanovanje sa više stanova predviđeno ovim planom, predstavlja prelazni tip stanovanja, između individualnog i kolektivnog tipa. Naime, tipološki i po načinu korišćenja parcele slično je objektima individualnog stanovanja ali zbog povećane spratnosti i većeg broja stanova, pa time i porodica u okviru jednog objekta, moguće je svrstati ih i u tip kolektivnog stanovanja. Maksimalna spratnost planiranih objekata u ovoj zoni je P+2+Pk. Izuzetak predstavlja nekolicina postojećih objekata u ovoj zoni kod kojih je prihvaćena

izvedena spratnost od P+3+Pk. Parcele su dobijene preparcelacijom velikih parcela ili ukрупnjavanjem manjih do prosjecne velicine oko 2000m².

Urbanisticki parametri:

Namjena individualno stanovanje sa više stanova, indeks zauzetosti zemljišta 0,50, indeks izgrađenosti zemljišta 1,75.

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u aneksu Plana "Analiticki pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.

Pravila za izgradnju objekata: Objekte ovog tipa graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane (dvojne) objekte; Za pojedine urbanisticke parcele definisana je obavezujuća građevinska linija kao saobraćajnici, na koju se mora postaviti ulična fasada objekta. U odnosu na susjede objekat treba postaviti u skladu sa pravilima:

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5 m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 3,5m.
- Ukoliko je rastojanje objekta od bocnog susjeda 7m, na bocnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupaćilo, hodnik...).
- Ukoliko je rastojanje objekta od bocnog susjeda >7m, na bocnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna velicina erkera je 0.5-0.8m i može se predvideti na maks. 50% fasade.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, a u granicama urb. parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tacke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa djelatnostima, projektovano od strane „ČOVJEK i PROSTOR“ DOO Podgorica, na lokaciji

na dijelu urbanističke parcele br.UP 7-3, UP 7-5 i UP 7-7, koje čine katastarske parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 19/09), izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 1,69 (planom propisan 1,75), indeksa zauzetosti 0,43 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisana Po+P+2+Pk), i odnosa prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Uvidom u List nepokretnosti br.5910 KO Podgorica II – prepis od 26.04.2022.godine utvrđeno je da su katastarske parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, u svojini „TRUDBENIK“ DOO Mojkovac u obimu prava 1/1.

Uvidom u izjavu projektanta utvrđeno je da je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko tehničkim uslovima.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „TRUDBENIK“ DOO Mojkovac, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ČOVJEK i PROSTOR“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 7-3, UP 7-5 i UP 7-7, koje čine katastarske parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 19/09), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj 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.

Obradio:
Siniša Minić, d.i.a.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

