



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: 09-832/23-10244/4
Datum: 15.02.2024. godine

„KIPS GRADNJA“ DOO

PODGORICA

Ankarski bulevar, br.20, ulaz C, sprat I

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINISA, dipl.inž.arh

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: 09-332/23-10244/4
Datum: 15.02.2024. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Kips gradnja“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.02.2024. godine u 14:51:00 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koje čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik-sanacioni plan" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.31/19), Glavni Grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Kips gradnja“ d.o.o. Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.02.2024. godine u 14:51:00 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koju čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik-sanacioni plan" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.31/19), Glavni Grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža – 17.625,10 m², od čega bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 11.375,60 m² (planom zadato 11.737,70 m² nadzemnih etaža); površine prizemlja 1.550,00 m² (planom zadato 1676,80m² površine prizemlja); spratnosti 2Po+P+6 (planom zadato Po+P+6 uz mogućnost više podzemnih etaža) - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-10244/1 od 14.12.2023. godine Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Kips gradnja“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2023. godine u 12:30:48 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koje čine kat parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik-sanacioni plan" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.31/19), Glavni Grad Podgorica.

Aktima broj 09-332/23-10244/2 od 12.02.2024. godine i broj 09-332/23-10244/3 od 14.02.2024. godine dostavljene su dopune predmetnog idejnog rješenja.

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: 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, 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 utvđuje 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.

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: 08-332/22-527/8 izdate 22.03.2022. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma za UP1; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-530/8 izdate 22.03.2022. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma za UP2; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-531/8 izdate 22.03.2022. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma za UP3 ; List nepokretnosti br.8373 KO Podgorica III prepis broj 101-919-20234/2023 izdat dana 04.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcele br.2078/18, 2078/19 i 2078/20 sve KO Podgorica III; List nepokretnosti br.8122 KO Podgorica III prepis broj 101-919-20233/2023 izdat dana 04.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcele br.2078/15, 2078/16, 2078/17 i 2090/1510 sve KO Podgorica III; List nepokretnosti br.8489 KO Podgorica III prepis broj 101-919-20230/2023 izdat dana 04.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcele br.5471/37, 5471/38, 5471/39 i 5471/41 sve KO Podgorica III; List nepokretnosti br.8432 KO Podgorica III prepis broj 101-919-20232/2023 izdat dana 04.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcele br.5469/37, 5469/38 i 5469/39 sve KO Podgorica III; 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.

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:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-10244/3 od 14.02.2024. godine, projektovanog od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta dana 12.02.2024. godine u 14:51:00 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koju čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik-sanacioni

plan" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.31/19), Glavni Grad Podgorica, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Idejnim rješenjem projektovan je objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža – 17.625,10 m², od čega bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 11.375,60 m² (planom zadato 11.737,70 m² nadzemnih etaža); površine prizemlja 1.550,00 m² (planom zadato 1676,80m² površine prizemlja); spratnosti 2Po+P+6 (planom zadato Po+P+6 uz mogućnost više podzemnih etaža).

Uvidom u grafički dio tehničke dokumentacije konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima.

U poglavlju 5.3 *Oblikovanje prostora i materijalizacija* tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Konik-sanacioni plan" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.31/19), Glavni Grad Podgorica, propisano je da: arhitektonske volumene objekata treba pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada; fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi; te da je za sve stambene objekte moguće planirati krovove po izboru projektanta, a, u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem, sa mogućnošću primjenjivanja ravnih krovova.

Idejnim rješenjem projektovan je objekat koji je oblikovno planiran u vidu jednog jednostavnog korpusa. Strukturalno sastavljen je od dvije cjeline sa zasebnim ulazima i komunikacijskim blokom. Objekat je postavljen na građevinsku liniju paralelno sa bulevarom i svojom jednostavnošću se uklapa u blokovsku urbanističku strukturu Starog Aerodroma i Konika. Krov je jednostavan, od sendvič panela na čeličnoj podkonstrukciji sa atikom koja sakriva horizontalno korito za odvod atmosferskih voda. Fasade su jednostavne, ekonomične i nisu zahtjevne za izvođenje što su bili osnovni zahtjevi projektnog zadatka. Fasadni zidovi pokriveni su demit fasadom svijetlo sive boje (RAL 7047) sa povremenim horizontalama u bež boji (RAL 9001) dok su određene partije sa terasama naglašene i izdvojene tamnije sivom bojom (RAL 7039) kao što je i atika. Fasadni zidovi prizemlja obloženi su jednoboju keramikom dimenzija 120x60cm u svijetlo sivoj tj. bež boji koje odgovaraju pomenutim RAL bojama. Bravarija je planirana od PVC profila u osnovnoj bijeloj boji sa aluminijumskim zastorima roletni. Terasa su projektovane tako da predstavljaju estetski i funkcionalni element, dok su ograde na terasama čelične sa jednostavnim vertikalnim pregradama koje omogućavaju prozračnost i manji vizuelni limit. Iznad prizemlja je planirana čelična nadstreha pokrivena pleksiglasom kao zaštita od atmosferskih uticaja.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.8373 KO Podgorica III prepis broj 101-919-20234/2023 izdat dana 04.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br.2078/18, 2078/19 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u svojini „Kips Gradnja“ Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.8122 KO Podgorica III prepis broj 101-919-20233/2023 izdat dana 04.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br.2078/15, 2078/16, 2078/17 i 2090/1510 sve KO Podgorica III, u svojini „Kips Gradnja“ Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.8489 KO Podgorica III prepis broj 101-919-20230/2023 izdat dana 04.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br.5471/37, 5471/38, 5471/39 i 5471/41 sve KO Podgorica III, u svojini „Kips Gradnja“ Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.8432 KO Podgorica III prepis broj 101-919-20232/2023 izdat dana 04.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br.5469/37, 5469/38 i 5469/39 sve KO Podgorica III, u svojini „Kips Gradnja“ 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 „KIPS GRADNJA“ d.o.o. Podgorica na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.02.2024. godine u 14:51:00 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koju čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik-sanacioni plan" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.31/19), 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