



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: 05-332/25-21/5
Podgorica, 07.04.2025. godine

PAVLE MUGOŠA

PODGORICA

Ul. Aerodromska 2/29

EXPORT IMPORT SONGDO INVEST

PODGORICA

Ul. Dušana Mugoše
br.18, Donja Gorica

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-21/5
Podgorica, 07.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 Mugoša Pavla iz Podgorice i Export Import „Songdo Invest“ Doo iz Podgorice za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Angelini“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.03.2025.godine u 10:00:17 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta (B+C), na lokaciji koju čine UP40, UP41, UP42, UP43 i UP44, koje čine kat.parcele br.3207/1 i 3209/1 KO Donja Gorica, blok B6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice- izmjene i dopune“ (Službeni list Crne Gore“, broj 20/12), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Mugoša Pavlu iz Podgorice i Export Import „Songdo Invest“ Doo iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Angelini“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.03.2025.godine u 10:00:17 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta (B+C), na lokaciji koju čine UP40, UP41, UP42, UP43 i UP44, koje čine kat.parcele br.3207/1 i 3209/1 KO Donja Gorica, blok B6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice- izmjene i dopune“ (Službeni list Crne Gore“, broj 20/12), Glavni grad Podgorica izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 4611 m² (planom propisano 4702 m²), indeks zauzetosti - 0,38 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,17(planom propisano 1.2); spratnost objekta Po+P+2 (planom propisano Po+Su+P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-21/1 od 09.01.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se zahtjevom Pavle Mugoša iz Podgorice i Export Import „Songdo Invest“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Angelini“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2024.godine u 11:11:06 + 01'00', za izgradnju

stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine UP40, UP41, UP42, UP43 i UP44, koju čine kat.parcele br.3207/1 i 3209/1 KO Donja Gorica, blok B6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice- izmjene i dopune" (Službeni list Crne Gore", broj 20/12), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-591 izdati dana 08.07.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-590 izdati dana 08.07.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-592 izdati dana 08.07.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni grad Podgorica; Elaborat parcelacije ovjeren 23.05.2024.godine od strane Uprave za nekretnine zaveden pod br.5920/24; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice- izmjene i dopune" (Službeni list Crne Gore", broj 20/12), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine UP: 40, 42, 42, 43, 44 blok

B6 na katastarskim parcelama 3207/1 i 3209/1, KO Donja Gorica, planirana je mješovita namjena objekta.

Prema DUP-u "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice-izmjene i dopune" namjena parcela odnosno lokacije je mješovite namjene, u okviru ovog tipa moguća je izgradnja objekata u funkciji stanovanja i druge namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti (porodični i višeporodično stanovanje), prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdrastvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj turista.

Lokacija je neposredno uz izgrađenu i rekonstruisanu u 2 smjera po dvije trake saobraćajnice sa istočne strane kojom su spojeni Cetinje i Podgorica. Apsolutna kota na sredini placa koja je referentna je 33.33 m.n. v.ravnog terena, ukupno površine 3917m².

Planom je definisano da je predviđena faznost izgradnje, gdje je neophodno završiti sve radove u skladu sa projektnom dokumentacijom. Predviđeni su radovi u tri faze, Objekat faze A čija je izgradnja pri kraju (koja je ukupno bruto 1442 m²), druga je faza B (ukupno bruto 1837 m² uključujući i kompletnu garažu ispod objekta B+C, i Faza C (odnosno objekat C) ukupno bruto površine 1332m².

FAZA B - ovo je drugi od 3 objekta (faze) koji se u kontinuitetu projektuje i realizuje sa zajedničkom, potpuno ukopanom, protočnom ali dilatiranom garažom, koja će u konačnom imati 2 ulaza i 2 izlaza, koji će se graditi u sklopu faze -C, a do tada će projektovana i već sagrađena zajednička rampa služiti i za ulaz i za izlaz i sagrađene faze-A i aktuelne faze B. Na prizemlju se nalaze: poslovni prostori i 5 jednosobnih stambenih jedinica, na prvom spratu se nalazi 9 stambenih jedinica. Na drugom spratu se nalazi još 9 stambenih jedinica gdje ukupno imamo 23 stambenih jedinica. U ukopanom garažno-podrumskom prostoru osim ulazno-izlazne rampe i komunikacionih traka projektovano je parkiranje, planiran je i dodatni ulaz/izlaz u podrumski prostor garažnom rampom sa tercijarne saobraćajnice koja se indirektno uključuje u glavni magistralni tok: Podgorica - Cetinje. Predviđena je protočna -zajednička (i dilatirana) podrumska garaža za sve 3 faze: A, B i C. Planirana je mogućnost ugradnje fotonaponskih panela za proizvodnju električne energije iz izvora sunca i solarnih kolektora za zagrijavanje tople vode. Ravan krov je neprohodan i koristit će se u tehničke svrhe- i postavljanje fotonaponskih panela, sa mogućnošću izlaska u nastavku glavnog stepeništa, bez mogućnosti izlaska lifta. Primjenjeni materijali su prirodnog porijekla.

FAZA C - Ovo je treći od 3 objekta(faze) koji se u kontinuitetu projektuje i realizuje sa zajedničkom, potpuno ukopanom, protočnom ali dilatiranom garažom, koja će u konačnom imati 2 ulaza i 2 izlaza, koji se gradi u sklopu faze -C, a do tada će projektovana i već sagrađena zajednička rampa služiti i za ulaz i za izlaz i sagrađenih faza-A, faze-B i faze C, shodno tome je i dimenzionisana ulazno – izlazna rampa. U prizemlju se nalazi: ulazni hol, recepcija, restoran, kuhinja, administracija i zajednički toalet, administracija i prodavnice.

Na prvom i drugom spratu se nalazi 24 hotelskih soba. U ukopanom garažno-podrumskom prostoru osim ulazno-izlazne rampe i komunikacionih traka projektovano je ukupno 10 parking mjesta a na parteru uz sekundarnu saobraćajnicu orjentisano prema magistrali – Podgorica Cetinje još 15 parking mjesta. Ravan krov je neprohodan i koristit će se u tehničke svrhe i postavljanje fotonaponskih panela, sa mogućnošću izlaska u nastavku glavnog stepeništa, bez mogućnosti izlaska lifta. Primjenjeni su materijali prirodnog porijekla.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Isto tako je važno napomenuti da s obzirom da se radi o prostoru koji predstavlja ulazak u Glavni Grad, objekte treba oblikovati na način da oblikovno predstavljau reperne tačke u prostoru.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da idejno rješenje za izgradnju stambeno – poslovnog objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini na lokaciji koju čine UP: 40, 42, 42, 43, 44 blok B6 na katastarskim parcelama 3207/1 i 3209/1, KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice- izmjene i dopune, projektovano od strane „Angelini ” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2025. godine u 11:00:17 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 4611 m² (planom propisano 4702 m²), indeks zauzetosti - 0,38 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,17(planom propisano 1.2); spratnost objekta Po+P+2 (planom propisano Po+Su+P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborat parcelacije kao i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Mugoša Pavlu iz Podgorice i Export Import „Songdo Invest“ Doo iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Angelini“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.03.2025.godine u 10:00:17 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta (B+C), na lokaciji koju čine UP40, UP41, UP42, UP43 i UP44, koje čine kat.parcele br.3207/1 i 3209/1 KO Donja Gorica, blok B6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice- izmjene i dopune” (Službeni list Crne Gore”, broj 20/12), Glavni grad Podgorica, izrađeno, 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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

