



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: 09-332/23-11060/4
Podgorica, 26.02.2024. godine

ROKŠPED AUTO CENTAR

PODGORICA

Ul. Josipa Broza Tita br.30

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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: 09-332/23-11060/4
Podgorica, 26.02.2024. 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. 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 koji je prosljeđen od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, podnosioca „Rokšped Auto Centar“ Doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.07.2023. godine u 13:45:01 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP6 koju čini kat.parcela br.5469/24 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Servisno- skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Rokšped Auto Centar“ Doo Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.07.2023. godine u 13:45:01 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP6, koju čini kat.parcela br.5469/24 KO Podgorica III u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Servisno- skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18), 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), površina pod objektom novoplanirano - 616m², površina pod objektom ukupno - 2.999m² (planom zadato: 4.116m²), indeks zauzetosti novoplanirano - 0.075, indeks zauzetosti ukupno - 0.365 (planom zadato: 0.5), indeks izgrađenosti novoplanirano 0.075, indeks izgrađenosti ukupno - 0.485 (planom zadato: 1.3), BGP novoplanirano 616m², BGP ukupno 3.952m² (planom zadato 10.701m²), spratnost novoplanirano Pv, spratnost ukupno Pv/P+1 (planom zadato Pv+1), kao i zadatom građevinskom linijom i kolskim pristupom objektu na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-11060/1 od 29.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, prosljeđen je zahtjev od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, podnosioca „Rokšped Auto Centar“ Doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.07.2023. godine u 13:45:01 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP6, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Servisno- skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18), 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: 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 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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-554 izdate 07.12.2018. godine od strane Sekretarijata za

planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.7050 KO Podgorica III prepis od 26.02.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.5469/24 KO Podgorica III; 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:

Predmetna urbanistička parcela UP6, nalazi se u zahvatu DUP-a "Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu - Vatrogasni dom", Glavni grad Podgorica, u okviru površine za mješovite namjene. U okviru površine mješovite namjene mogu se graditi objekti za upravu, poslovni i kancelarijski objekti, stambeno-poslovni objekti, ostali privredni objekti, trgovački centri, benzinske pumpe - uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Na urbanističkim parcelama koje su mješovite namjene planiranim intervencijama predviđena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima, mogućnost dogradnje i nadgradnje kao i izgradnja novih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova. Namjena objekata na UP6 je mješovita namjena dominantno poslovnog karaktera.

Maksimalna površina prizemlja je, maksimalna BRGP. Maksimalna spratnost iznosi, daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma. Površine podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim u slučaju kada je namijenjena garažiranju, servisnim prostorima neophodnim za funkcionisanje podzemne garaže i tehničkim sistemima objekta. Građevinska linija GL1 je data grafički i koordinatama karakterističnih tačaka. Građevinska linija podzemne etaže GL0 može biti do min. 1m ispred građevinske linije GL1 ukoliko ne prelazi granicu urbanističke parcele. Kota prizemlja dozvoljena je do 1m od kote terena. Krovove raditi ravne, a daje se mogućnost projektovanja dvovodnih ili viševodnih krovova. Tamo gdje nije moguće obezbijediti formiranje zelenih površina na terenu iste je moguće nadomjestiti ozelenjavanjem krovova, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem.

U zoni zahvata plana parkiranje za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene parcele shodno sljedećim normativima:

- Proizvodnja na 1000m² - 14 parking mjesta;
- Fakulteti na 1000m² - 22 parking mjesta;
- Poslovanje na 1000m² - 20 parking mjesta;
- Trgovina na 1000m² - 43 parking mjesta;
- Restorani na 1000m² - 86 parking mjesta.

Uvidom u tabelarni prikaz planiranog stanja utvrđeno je da su za predmetnu urbanističku parcelu propisani sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalna površina pod objektom: 4.116m²;
- Maksimalna ukupna BGP: 10.701m²;
- Indeks zauzetosti: 0.5;
- Indeks izgrađenosti: 1.3;
- Spratnost: Pv+1.

Dalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je lokacija na kojoj je predviđena izgradnja objekta mješovita namjene, na parceli UP6 u zahvatu DUP-a „Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu - Vatrogasni dom“. Pristup objektu je omogućen postojećim gradskim saobraćajnicama, koje su definisane važećim planskim dokumentom. Objekat je planiran kao komercijalni auto centar sa funkcionalnim sadržajima koji odgovaraju namjeni istog. Auto centar sadrži show room sa šalterom, kancelarijske prostore, prostor za izdavanje vozila, prateće sanitarije, kao i sve prateće sadržaje. Svijetla visina objekta u dijelu showroom-a je 4.50m, a u dijelu administracije 3.00m. Zasebni ulaz u objekat auto centra predviđeni su za svaku od navedenih funkcija i to: ulaz u show room, ulaz za zaposlene, ulaz za dio za izdavanje vozila i ulaz za prijem istih.

Materijalizacija objekta prati standardne brend knjige koja se odnosi na projektovanje objekata ove namjene, pa su sve tri strane objekta koje su okrenute ka frontu (ulica i parter) obrađene perforiranim metalnim panelima, koje su dio vizuelnog identiteta Audi. Značajan dio fasade obrađen je strukturalnom staklenom fasadom koja dodatno naglašava prostor showroom-a. Boje profila bravarije je siva i bijela, kao i ulazna garažna rolo vrata. Ulaz je naglašen okvirom od alubonda sa pratećim 3d reklamnim natpisima.

Krov je projektovan kao ravni, neprohodni sa atikom. Spratnost i visina objekta ne prelaze zadate parametre urbanističko-tehničkih uslova, pa je projektovan kao objekat visokog prizemlja. Parterno uređenje parcele prilagođeno je postojećem stanju i zatečenom okruženju, kao i zadatim zahtjevima i parametrima UTU-a.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje objekta mješovite namjene, projektovano od strane „Studio 4b“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: površina pod objektom novoplanirano - 616m², površina pod objektom ukupno - 2.999m² (planom zadato: 4.116m²), indeks zauzetosti novoplanirano - 0.075, indeks zauzetosti ukupno - 0.365 (planom zadato: 0.5), indeks izgrađenosti novoplanirano 0.075, indeks izgrađenosti ukupno - 0.485 (planom zadato: 1.3), BGP novoplanirano 616m², BGP ukupno 3.952m² (planom zadato 10.701m²), spratnost novoplanirano Pv, spratnost ukupno Pv/P+1 (planom zadato Pv+1), kao i zatom građevinskom linijom i kolskim pristupom objektu na vlasničkim parcelama.

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.7050 KO Podgorica III prepis od 26.02.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.5469/24 KO Podgorica III, u svojini „Rokšped Auto Centar“ 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 „Rokšped Auto Centar“ Doo Podgorica na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Studio 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.07.2023. godine u 13:45:01 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP6, koju čini kat.parcela br.5469/24 KO Podgorica III u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Servisno- skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18) 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 građevnisnoj 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 Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević