



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: 09-2103/5
Podgorica, 24.01.2022. godine

MIRO PEROVIĆ

PODGORICA
Ul.Serdara Jola Piletića 30/33

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



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: 09-2103/5
Podgorica, 24.01.2022. 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 Mira Perovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovanje, na urbanističkim parcelama broj 15, 16 i 17, koje čine katastarske parcele broj 4213/1, 4212/1 i 4217/1 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 3 – dio A“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 1/16), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Miru Peroviću, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovanje, na urbanističkim parcelama broj 15, 16 i 17, koje čine katastarske parcele broj 4213/1, 4212/1 i 4217/1 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 3 – dio A“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 1/16), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 4.053,50 m² (planom zadato 5.726,45 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,57 (planom zadato 0,80); indeks zauzetosti - 0,40 (planom zadato 0,40); spratnost objekata P+1 (planom zadato od P+1), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-2103/1 od 14.12.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Miro Perović, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovanje, na urbanističkim parcelama broj 15, 16 i 17, koje čine katastarske parcele broj 4213/1, 4212/1 i 4217/1 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 3 – dio A“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 1/16), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 4.053,50 m² (planom zadato 5.726,45 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,57 (planom zadato 0,80); indeks zauzetosti - 0,40 (planom zadato 0,40); spratnost objekata P+1 (planom zadato od P+1), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-972 izdate 04.08.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog

grada Podgorica, Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-972/1 izdate 04.08.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-972/2 izdate 04.08.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, Geodetsko katastarsku podlogu ovjerenu od strane „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica, List nepokretnosti broj 6864 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-32051/2021 od 29.07.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 4213/1, 4212/1 i 4217/1 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, Glavni grad Podgorica, 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 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.

Uvidom u planski dokument Detaljni urbanistički plan „Gornja Gorica 3 – dio A“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 1/16), za urbanističke parcele broj 15, 16 i 17, utvrđeno je da se iste nalaze u zoni mješovite namjene, u bloku 1. U okviru ove namjene, dozvoljavaju se stambeni objekti stanovanja male gustine, objekti za upravu i trgovinu i ugostiteljski objekti, objekti namjenjeni za sport i rekreaciju, zdravstvenu i socijalnu zaštitu i drugi objekti društvenih djelatnosti, u skladu sa potrebama korisnika prostora, privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju smetnju stanovanju, objekti komunalnih servisa, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca), objekti i mreže infrastrukture.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Krovni pokrivači kao i fasade objekata treba da budu predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Krovovi mogu biti kosi – jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističke parcele broj 15, 16 i 17, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 3 – dio A” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” – broj 1/16).

Uvidom u List nepokretnosti broj 6864 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-32051/2021 od 29.07.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 4213/1, 4212/1 i 4217/1 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, u svojini Mira Perovića, 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 Miru Peroviću, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ANDU architects” d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovanje, na urbanističkim parcelama broj 15, 16 i 17, koje čine katastarske parcele broj 4213/1, 4212/1 i 4217/1 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 3 – dio A” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” – broj 1/16), 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).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave građenja objekta potrebno je regulisati pristup objektu sa glavne saobraćajnice, koja je predviđena Detaljnim urbanističkim planom „Gornja Gorica 3 – dio A” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” – broj 1/16).

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ