



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: 09-332/22-468/4  
Podgorica, 07.04.2022. godine

“ZETAGRADNJA” D.O.O

**PODGORICA**  
Bulevar Ivana Crnojevića 99/2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



**MIRKO ŽIŽIĆ**



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: 09-332/22-468/4  
Podgorica, 07.04.2022. 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 „Zetogradnja“ d.o.o iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP broj 1- Faza 6 koju čini kat.parcela broj 1549/1 KO Podgorica I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat“- Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.23/12) Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „Zetogradnja“ d.o.o, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP broj 1- Faza 6 koju čini kat.parcela broj 1549/1 KO Podgorica I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat“- Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.23/12) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=12.830,98 m<sup>2</sup> (planom dato 148.456,25 m<sup>2</sup> za kompletnu UP), indeks zauzetosti 0,069 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,086 (planom dato 3,5 za kompletnu UP), spratnost objekta 2Po+P+9 (planom dato 2Po+P+9), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-468/1 od 28.01.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se „Zetogradnja“ d.o.o, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP broj 1- Faza 6 koju čini kat.parcela broj 1549/1 KO Podgorica I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat“- Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.23/12) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=12.830,98 m<sup>2</sup> (planom dato 148.456,25 m<sup>2</sup> za kompletnu UP), indeks zauzetosti 0,069 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,086 (planom dato 3,5 za kompletnu UP), spratnost objekta 2Po+P+9 (planom dato 2Po+P+9), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-352/15-330 izdate 25.05.2015. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne

sredine- Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br. 4495 KO Podgorica I – IZVOD br. 101-919-2866/2022 od 26.01.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 1549/1 KO Podgorica I; 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 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 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat“ - Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Glavni grad Podgorica, za urbanističku parcelu UP1, koja odgovara kat. parceli 1549/1 K.O. Podgorica, planirana je mješovita namjena.

U okviru ove namene moguća je organizacija stanovanja i drugih namjena koje ne ometaju stanovanje.

- Planirane sadržaje organizovati u okviru jedinstvenog kompleksa sa mogućnošću fazne gradnje.
- Predmetni prostor treba da karakterišu prostorne i funkcionalne cjeline međusobno povezane pešačkim komunikacijama, uređenim zelenim površinama i mestima za okupljanje i zadržavanje korisnika predmetnog prostora. Komunikacije u okviru predmetnog prostora adekvatno uvezati sa planiranim komunikacijama u kontaktnim zonama.
- Maksimalna spratnost objekta do 2Po+P+9 (broj podzemnih etaža je preporučen a ne ograničen i zavisi od potrebe za parkiranjem). Moguće je formirati i prostorni reper spratnosti P+15 - 18 a u skladu sa kontaktnim planom (DUP "Univerzitetski centar").
- Maksimalni indeks zauzetosti na nivou čitavog kompleksa 0.4. Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou čitavog kompleksa 3.5.
- Težiti obezbjeđenju parkiranja u podzemnim etažama po normativu 1.1 garažno mjesto (parking mjesto) po stambenoj jedinici, odnosno 50m<sup>2</sup> poslovnog prostora jedno garažno mjesto (parking mjesto).

- Oblikovno i materijalizacijom objekte uklopiti u okruženje uz primjenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata koji treba da podrže osnovnu namjenu objekata.

Predmetni prostor je planski tretiran kao celina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje. Idejno rešenje predstavlja osnov za dalje sprovođenje. Prilikom izrade glavnih projekata dozvoljena su odstupanja od idejnog rešenja u smislu bolje funkcionalne organizacije i parternog uređenja a u okviru planom zadatih parametara.

Za formiranje kompleksa u funkciji stanovanja velikih gustina opredijeljena je UP 1. U okviru opredeljene urbanističke parcele objekte locirati u skladu sa idejnim rešenjem. U okviru objekta I to u prizemnim etažama moguće je organizovati djelatnosti a na višim etažama organizovati stanovanje. Djelatnosti se mogu organizovati i na prvoj etaži naročito u objektima koji su locirani uz Cetinjski put, dok se u reprenom objektu koji je lociran na uglu sa ul. Studentskom, delatnosti mogu biti organizovane u čitavom objektu. Pod djelatnostima se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji ne ugrožavaju isto (usluge, trgovina, administracija, ugostiteljstvo i sl.)

Planski dokument je za predmetnu lokaciju UP1 predvidio sledeće urbanističke parametre: BRGP 148.456,25 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,40, maksimalna spratnost 2Po+P+9.

U okviru namjene stanovanje sa djelatnostima predviđa se kolektivno stanovanje sa djelatnostima, individualno stanovanje sa djelatnostima. Visina gradnje kolektivnih stambenih objekata je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 3 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele do 40 do 50% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila, obezbijediti kolski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja.

Kolektivno i individualno stanovanje sa dodatnim smještajnim sadržajima za turizam i turističkim djelatnostima (apartmanima, sobama sa kupatilom, turističkim agencijama, suvenirnicama i dr.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju propisano je da pri izgradnji objekata naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrijednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina i da se oblikovno formira jedinstven ambijent. Rasvjetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora. Svi novi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Uvidom u List nepokretnosti 4495 – IZVOD broj: 101-919-2866/2022 od 26.01.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Podgorica, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 1549/1 KO Podgorica I u svojini „Zetogradnja“ d.o.o u obimu prava 1/1.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, projektovano od strane „ZETAGRADNJA“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=12.830,98 m<sup>2</sup> (planom dato 148.456,25 m<sup>2</sup> za kompletnu UP), indeks zauzetosti 0,069 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,086 (planom dato 3,5 za kompletnu UP), spratnost objekta 2Po+P+9 (planom dato 2Po+P+9), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektu, koji je obezbijeđen preko kat. parcele br. 1291/1, po prirodi nekategorisani put u vlasništvu Crne Gore, subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Zetogradnja“ d.o.o, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ZETAGRADNJA“ d.o.o. Podgorica za izgradnju stambeno poslovni objekta na UP broj 1- Faza 6 koju čini kat.parcela broj 1549/1 KO Podgorica I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat“- Izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.23/12) Glavni grad Podgorica, 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.

**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