



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: 09-332/22-3585/2
Podgorica, 20.05.2022. godine

„KIPS“ DOO

PODGORICA
Ul. Veljka Vlahovića br.90

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: 09-332/22-3585/2
Podgorica, 20.05.2022. 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 „KIPS“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata centralnih djelatnosti: Vjerska Gimanzija- faza II i Crkva- faza III na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 2090/1036, kojeg čine katastarske parcele broj 2090/1036, 2090/1775 i 2090/1776 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („SL. List Crne Gore, opštinski propis br. 35/13), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „KIPS“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata centralnih djelatnosti: Vjerska Gimanzija- faza II i Crkva- faza III na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 2090/1036, kojeg čine katastarske parcele broj 2090/1036, 2090/1775 i 2090/1776 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („SL. List Crne Gore, opštinski propis br. 35/13) ukupne BRGP nadzemnih etaža 7.400,47 m², indeks izgrađenosti 0,74 (planom propisan 0,80), indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,40), spratnost objekta Po+VP+1 (planom propisana Po+VP+1 - dvije nadzemne etaže) i odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3585/1 od 16.05.2022.godine Glavnom državnim arhitekti obratio se „KIPS“ DOO Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata centralnih djelatnosti: Vjerska Gimanzija- faza II i Crkva- faza III na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 2090/1036, kojeg čine katastarske parcele broj 2090/1036, 2090/1775 i 2090/1776 KO Podgorica III, u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („SL. List Crne Gore, opštinski propis br. 35/13) ukupne BRGP nadzemnih etaža 7.400,47 m², indeks izgrađenosti 0,74 (planom propisan 0,80), indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,40), spratnost objekta Po+VP+1 (planom propisana Po+VP+1 - dvije nadzemne etaže) i odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-352/13-593 od 02.10.2013. godine izdate od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.6334 KO Podgorica III – prepis br. 101-919-22059/2022 od 11.05.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za katastarsku parcelu broj 2090/1036 KO Podgorica III; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprava za katastar i državnu imovinu br.101-917/22-1020 od 24.03.2022.godine; 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

„Uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „Studio Synthesis“- architecture & design Doo Podgorica, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju objekata centralnih djelatnosti: Vjerska Gimnazija - II faza i Crkva III faza, ukupne BRGP nadzemnih etaža 7.400,47 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP 2090/1036, na katastarskim parcelama broj 2090/1036, 2090/1775 i 2090/1776 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („SL. List Crne Gore, o.p. br. 35/13), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara:

indeks izgrađenosti 0,74 (planom propisan 0,80), indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,40), spratnost objekta Po+VP+1 (planom propisana Po+VP+1 - dvije nadzemne etaže) i odnos prema građevinskoj liniji.

Smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom“ – izmjene i dopune, propisano je sledeće:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinska linija za nove objekte (prikazana je grafički): Građevinska linija za nove objekte je linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele. Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli. Gabariti planiranih objekata nisu prikazani u grafičkom prilogu, već je zona gradnje definisana građevinskim linijama kao krajnjim linijama do kojih se može graditi. Ukoliko se investitor odluči za izgradnju dvojnog ili objekta u nizu, lamele odnosno dilatirane djelove objekta, će odrediti projektant u skladu sa zadatim planskim parametrima. Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada lidejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije. Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova:

Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima". Članom 43 predmetnog Pravilnika, propisano je :

Površina podzemnih etaža namijenjenih za garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje garaže i tehnički sistemi objekta, površina terasa, nadstrešnica, spoljnog stepeništa i sl. ne ulazi u bruto površinu prizemlja odnosno ukupnu bruto građevinsku površinu.

Objekti centralnih djelatnosti:

Poslovni objekti (objekti centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti)

UP2090/1221, UP2090/1474, UP2090/1036, UP2090/1089, UP2090/1093, UP2063/1, UP2090/1401, UP2090/1106-2090/1420, S1, S2

BGP prizemlja, objekta i maksimalna spratnost (nadzemne etaže), dati su u tabeli. Precizna namjena objekta će se odrediti u skladu sa potrebama investitora i

korisnika prostora i može biti: ugostiteljstvo i smještaj turista; trgovina, izložbeni centar; poslovni objekat i objekat uprave; privredni objekat, skladište, stovarište koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; Izuzetno od pretežne namjene - centralne djelatnosti, na urbanističkim parcelama u Bulevaru Josipa Broza Tita mogu se planirati stambeno poslovni i objekti sa poslovnim apartmanima.

Shodno članu 44 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima na površinama za centralne djelatnosti mogu se planirati i: poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sport i rekreacija i sl.

Namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podzemnih etaža) je garaža i tehnički sistemi objekta. Kota prizemlja dozvoljena je do 0.20 m iznad kote konačno uređenog i

nivelisanog terena oko objekta. Parkiranje obezbijediti u podzemnoj garaži i na parceli. Arhitekturu objekta prilagoditi budućoj namjeni vodeći računa o uklapanju u ambijent.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Tabelarnim prikazom dati su planski pokazatelji za urbanističku parcelu br. UP 2010/1036: indeks izgrađenosti 0,8, indeks zauzetosti 0,40, spratnost objekta Po+VP+1 - dvije nadzemne etaže.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata centralnih djelatnosti: Vjerska Gimanzija- faza II i Crkva-faza III na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 2090/1036, na katastarskim parcelama broj 2090/1036, 2090/1775 i 2090/1776 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („SL. List Crne Gore, opštinski propis br. 35/13), projektovano od strane „Studio Synthesis“- architecture & design Doo Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne BRGP nadzemnih etaža 7.400,47 m², indeks izgrađenosti 0,74 (planom propisan 0,80), indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,40), spratnost objekta Po+VP+1 (planom propisana Po+VP+1 - dvije nadzemne etaže) i odnos prema građevinskoj liniji.

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.

Uvidom u List nepokretnosti br.6334 KO Podgorica III – prepis br. 101-919-22059/2022 od 11.05.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2090/1036 KO Podgorica III, u svojini „KIPS“ DOO Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u izjavu geodetske licencirane organizacije utvrđeno je da je obezbijeđen saobraćajni pristup sa sekundarne javne saobraćajnice u skladu sa uslovima priključenja urbanističke parcele ostvarene u fazi I.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti KIPS“ DOO Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Studio Synthesis“- architecture & design Doo Podgorica, za izgradnju objekata centralnih djelatnosti: Vjerska Gimanzija- faza II i Crkva- faza III na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 2090/1036, kojeg čine katastarske parcele broj 2090/1036, 2090/1775 i 2090/1776 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari aerodrom“ – izmjene i dopune, Glavni Grad Podgorica („SL. List Crne Gore, opštinski propis br. 35/13) 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

