



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: 05-332/24-14441/2
Datum: 02.12.2024. godine

„Alk Montenegro“ d.o.o. Podgorica

PODGORICA

Bul.Sv.Petra Cetinjskog 130

„Higijena“ a.d. Podgorica

PODGORICA

Vaka Đurovića 112

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 05-332/24-14441/2
Datum: 27.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237 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 podnosioca „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijena“ a.d. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.11.2024. godine u 11:57:37 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli 2200/1 KO Podgorica II, koja odgovara UP 45, zona D, u zahvatu DUP-a "Nova Varoš 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "Alk Montenegro" d.o.o. Tivat i "Higijena" AD Podgorica, na dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.11.2024. godine u 11:57:37 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli 2200/1 KO Podgorica II, koja odgovara UP 45, zona D, u zahvatu DUP-a "Nova Varoš 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 14.855,00m² (planom zadato 14.855,00m²), indeksa izgrađenosti 2.50 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 3.483,42m² (planom zadato 3.565,00m²); indeksa zauzetosti 0,57 (planom zadato 0.60); spratnosti Po+P+8 (planom zadato P+9 uz mogućnost izgradnje podrumске etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevnjskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-14441/1 od 01.11.2024. godine Direktoratu ovog Ministarstva, obratili su se „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijena“ a.d. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonskog studija AIM“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli 2200/1 KO Podgorica II, koja odgovara UP 45, zona D, u zahvatu DUP-a "Nova Varoš 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), 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 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 sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-371 izdate 05.04.2021. godine od strane Glavnog grada Podgorice – Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj; List nepokretnosti br.651 KO Podgorica II prepis broj 101-919-58024/2024 izdat dana 25.10.2024. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcelu br.2200/1 KO Podgorica II; Zapis o potvrdi privatne isprave Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ.br.292/2022 sačinjen između „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijeha“ a.d. Podgorica dana 30.06.2022 godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.11.2024. godine u 11:57:37 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli 2200/1 KO Podgorica II, koja odgovara UP 45, zona D, u zahvatu DUP-a "Nova Varoš 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine 14.855,00m² (planom zadato 14.855,00m²), indeksa izgrađenosti 2.50 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 3.483,42m² (planom zadato 3.565,00m²); indeksa zauzetosti 0.57 (planom zadato 0.60); spratnosti Po+P+8 (planom zadato P+9 uz mogućnost izgradnje podrumске etaže). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je objekat funkcionalno podijeljen u više povezanih cjelina. Javni sadržaji (market i poslovanje) su pozicionirani u prizemlju uz Ulicu Vaka Đurovića. Višeetažna garaža je ukopana, u zaleđu parcele. Stanovanje i prateći sadržaji su planirani

na višojim etažama. Objekat ima razuđenu terasastu formu sa kaskadnim povlačenjem spratova - od nižih ka višojim i sa horizontalnim krovnim ravnima sa planiranim zelenim površinama, čime je postignut dodatni komfor i kvalitet stanovanja. Kolski pristup parceli projektovan je sa Ulice Vaka Đurovića i sa dvosmjerne ulice uz parcelu u planu označene kao "Ulica 1". Parkiranje je organizovano u višeetažnoj ukopanoj garaži. Postament objekta i vertikalni elementi materijalizovani su u dekorativnoj fasadnoj opeci - listeli, dok su horizontalni elementi koji naglašavaju terasasti karakter objekta obloženi kompozitnim pločama u bijeloj boji. Planirani krovovi na objektu su ravni, neprohodni zeleni krovovi, na kojima su planirani. Krov posljednje etaže je neprohodni ravni krov sa šljunkom.

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.651 KO Podgorica II prepis broj 101-919-58024/2024 izdat dana 25.10.2024. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br.2200/1 KO Podgorica II, u svojni „Higijena“ a.d. 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 „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijena“ a.d. Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonskog studia AIM“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.11.2024. godine u 11:57:37 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskoj parceli 2200/1 KO Podgorica II, koja odgovara UP 45, zona D, u zahvatu DUP-a "Nova Varoš 2" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

