



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: 09-518/5
Podgorica, 13.12.2021. godine

„STRATEX LAMINATES“ DOO

PODGORICA
Ul. Oktoih br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



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: 09-518/5
Podgorica, 13.12.2021. 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 „Stratex laminates“ d.o.o iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata industrije i proizvodnje na UP broj 22 koju čine kat.parcele broj 1641/3, 1639/5, 1640/1, 1645/3, 1656/8,1642/2, 1643, 1644/2, 1517/5, 1518/4, 1519/7,1566/46, 1569/3 i dio UP broj 47 koju čine kat.parcele 1641/5, 1642/1, 1644/1, 1645/5, 1646/3 KO Donji Kokoti, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Skladišno poslovna zona Donji Kokoti“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.01/16) Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Stratex laminates“ d.o.o iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata industrije i proizvodnje na UP 22 koju čine kat.parcele broj 1641/3, 1639/5, 1640/1, 1645/3, 1656/8,1642/2, 1643, 1644/2, 1517/5, 1518/4, 1519/7,1566/46, 1569/3 i dio UP 47 koju čine kat.parcele 1641/5, 1642/1, 1644/1, 1645/5, 1646/3 KO Donji Kokoti, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Skladišno poslovna zona Donji Kokoti“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.01/16) Glavni grad Podgorica, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 13.606,60 m² (planom zadato 7.462,89 m² za UP22 i 6.149,63 m² za UP47), indeks izgrađenosti 1,50 (planom zadato 1,50), indeks zauzetosti 0,60 (planom zadato 0,60), spratnost objekata VP, P+1, P i P+1 (planom zadato VP+1 (P+3)), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-518/1 od 09.03.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „Stratex laminates“ d.o.o iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata industrije i proizvodnje na UP 22 koju čine kat.parcele broj 1641/3, 1639/5, 1640/1, 1645/3, 1656/8,1642/2, 1643, 1644/2, 1517/5, 1518/4, 1519/7,1566/46, 1569/3 i dio UP 47 koju čine kat.parcele 1641/5, 1642/1, 1644/1, 1645/5, 1646/3 KO Donji Kokoti, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Skladišno poslovna zona Donji Kokoti“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.01/16) Glavni grad Podgorica, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 13.606,60 m² (planom zadato 7.462,89 m² za UP22 i 6.149,63 m² za UP47), indeks izgrađenosti 1,50

(planom zadato 1,50), indeks zauzetosti 0,60 (planom zadato 0,60), spratnost objekata VP, P+1, P i P+1 (planom zadato VP+1 (P+3)), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-1027 izdate 12.11.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj; List nepokretnosti br. 6059 KO Donji Kokoti – prepis br.101-919-10036/2021 od 12.03.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 1639/5, 1640/1, 1641/3, 1642/2, 1643, 1644/2, 1517/5, 1518/4, 1519/7 1566/46, 1569/3, 1642/1, 1644/1, 1645/3, 1645/5, 1646/3, 1656/8 i 1641/5 KO Donji Kokoti; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene 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, 44/18, 63/18, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije “Skladišno poslovna zona Donji Kokoti” („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 01/16), Glavni grad Podgorica, na UP 22 koju čine kat.parcele broj 1641/3, 1639/5, 1640/1, 1645/3, 1656/8, 1642/2, 1643, 1644/2, 1517/5, 1518/4, 1519/7, 1566/46, 1569/3 i dio UP 47 koju čine kat.parcele 1641/5, 1642/1, 1644/1, 1645/5, 1646/3 KO Donji Kokoti, određena je namjena parcela i definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su, pored osnovne, dozvoljene u objektu uz određene uslove. U najvećem dijelu zahvata lokacije predviđene su površine za industriju i proizvodnju osim na dvije urbanističke parcele koje imaju mješovitu namjenu. Na površinama za industriju i proizvodnju mogu se planirati: privredni objekti, objekti za proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri; servisne zone; slobodne zone i skladišta; objekti i mreže infrastrukture; komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava, stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom. Na ovim površinama izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni mogu se planirati: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;

smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe; parkinzi i građe za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama ili umjesto postojećih objekata. Dozvoljene bruto građevinske površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, određuju se kao maksimalni parametri izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Ovo važi i za započete i već izgrađene objekte na lokaciji. Ovaj prostor, pokriven navedenim objektima bi imao velik broj izvršilaca a ujedno i veliki broj posjetilaca. Među predviđenim objektima bilo bi i onih sa velikim radnim površinama, sa uskladištenim materijalom, sa raznovrsnim teškim mašinama, itd. Planirana je spratnost do P+3. Sve ovo navedeno ukazuje na izgradnju objekata sa velikim rasponima – visinama, znatnim površinama; sa mogućnošću fundiranja na razne načine (temeljne trake, temelji samci); sa armirano betonskim ili čeličnim nosačima, gredama, konzolama ili kombinovano. Ukratko, na velikom prostoru naći će se brojni i raznovrsni objekti za raznovrsne namjene, sa znatnim gabaritom, sa različitim zahtjevima za fundiranje itd.

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći. Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama na sledeći način:

- u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na regulaciju kolsko-pešačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije.

Obzirom da se na lokaciji planira izgradnja objekata sa velikim čistim unutrašnjim visinama, velikim rasponima konstruktivnih elemenata, maksimalna visina objekta, računajući od kote uređenog terena oko objekta do najviše kote krova, isključivo određuje tip krovne konstrukcije, koji se mora prilagoditi tehnološkim potrebama sadržaja unutar objekta. Ako se projektuju prostorije u suterenu onda se one mogu koristiti kao parking garaže, kao magacinski prostori i ostave ili kao tehničke prostorije i drugi slični sadržaji u objektu koji su potrebni za funkcionisanje objekta.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisuje se da pri projektovanju objekata treba koristiti kvalitetne savremene materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta - fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Konstrukcija objekta preporučuje se kao montažna prefabrikovana radi brže i lakše gradnje objekta. Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije ili kao kosi krovovi sa nagibom do 25°. Ukoliko se pokaže opravdanim zbog ugradnje opreme ili sistema krova ovaj odobrava se povećanja nagiba do 35°. Po mogućnosti poželjno je da se na krovovima ili iznad krovnih površina instaliraju solarni ili foto-naponski paneli, radi iskorišćavanja sunčeve energije. U slučaju zainteresovanosti investitora, na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao što su sunceva energija, energija vjetra, energija podzemnih voda, ali i uređaji za korištenje energije termalnih masa tla. Na urbanističku parcelu mora se planirati ili obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili glavnog puta.

Za urbanističku parcelu UP22 predviđeni su sledeći parametri: bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.462,89 m², indeks zauzetosti 0,60, indeks izgrađenosti 1,5, spratnost odnosno visina objekata VP+1 (P+3).

Za urbanističku parcelu UP47 predviđeni su sledeći parametri: bruto razvijena građevinska površina BRGP=6.149,63 m², indeks zauzetosti 0,60, indeks izgrađenosti 1,5, spratnost odnosno visina objekata VP+1 (P+3).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rešenje izgradnje hotela, projektovano od strane „ČELEBIĆ“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 13.606,60 m² (planom zadato 7.462,89 m² za UP22 i 6.149,63 m² za UP47), indeks izgrađenosti 1,50 (planom zadato 1,50), indeks zauzetosti 0,60 (planom zadato 0,60), spratnost objekata VP, P+1, P i P+1 (planom zadato VP+1 (P+3)), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah 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 rešenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističku parcelu UP22 koju čine katastarske parcele br. 1641/3, 1639/5, 1640/1, 1645/3, 1656/8, 1642/2, 1643, 1644/2, 1517/5, 1518/4, 1519/7, 1566/46 i 1569/3 K.O. Donji Kokoti i na dijelu urbanističke parcele UP47 koju čine katastarske parcele br. 1641/5, 1642/1, 1644/1, 1645/5 i 1646/3 K.O. Donji Kokoti, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Skladišno poslovna zona Donji Kokoti" („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 01/16), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.6059 KO Donji Kokoti – prepis br.101-919-10036/2021 od 12.03.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1639/5, 1640/1, 1641/3, 1642/2, 1643, 1644/2, 1517/5, 1518/4, 1519/7 1566/46, 1569/3, 1642/1, 1644/1, 1645/3, 1645/5, 1646/3, 1656/8 i 1641/5 KO Donji Kokoti u svojini „Stratex laminates“ d.o.o 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 „Stratex laminates“ d.o.o iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rešenje, projektovano od strane „Čelebić“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta na UP 22 koju čine kat.parcele broj 1641/3, 1639/5, 1640/1, 1645/3, 1656/8,1642/2, 1643, 1644/2, 1517/5, 1518/4, 1519/7,1566/46, 1569/3 i dio UP 47 koju čine kat.parcele 1641/5, 1642/1, 1644/1, 1645/5, 1646/3 KO Donji Kokoti 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 rešenja.

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



Mirko Žižić