



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-1616/4
Podgorica, 16.12.2021.godine

„ VERDE VILLAGE „ D.O.O.

PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradio
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:
-Naslovu;
- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-1616/4

Podgorica, 16.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. ovog Zakona („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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a s pozivom na član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rješavajući po zahtjevu investitora „VERDE VILLAGE“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju objekata mešovite namjene u naselju „VERDE VILLAGE“, BRGP korisnih etaža 89.019,29 m², na urbanističkoj parcela broj 1, Blok br. 1, na katastarskim parcelama broj: 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve K.O. Farmaci, u zahvatu Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „MIHINJA“, u Podgorici („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi“, broj 62/20), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj: UPI30-332/20-360/1 od 15.01.2021.godine, izdatog od strane Glavnog grada Podgorica i „VERDE VILLAGE“ D.O.O. Podgorica daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mešovite namjene u naselju „VERDE VILLAGE“, BRGP korisnih etaža 89.019,29 m², na urbanističkoj parcela broj 1, Blok br. 1, na katastarskim parcelama broj: 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve K.O. Farmaci, u zahvatu Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „MIHINJA“, u Podgorici („Sl. list Crne Gore,“ opštinski propisi, broj 62/20), i utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 0,52 (planom propisan 0,85), indeks zauzetosti 0,17 (planom propisan 0,25), spratnosti objekta: Po+S+P+4 (Planom propisana : Po+S+P+4) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-1616/1 od 28.09.2021.godine „VERDE VILLAGE“ D.O.O. Podgorica obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mešovite namjene u naselju „VERDE VILLAGE“, BRGP korisnih etaža 89.019,29 m², na urbanističkoj parcela broj 1, Blok br. 1, na katastarskim parcelama broj: 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve K.O. Farmaci, u zahvatu Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „MIHINJA“, u Podgorici („Sl. list Crne Gore,“ opštinski propisi, broj 62/20), Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju :Rješenje o davanju saglasnosu, br.UPI 30-332/ 20-360/1 od 15.01.20121.godine, izdato od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti 487-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, br. 101-919-35073/2021 od 23.08.2021.godine za kat. parcele, br. 142/16, 142/17, 142/18 sve K.O.Farmaci; List nepokretnosti 459-prepis, izdat od strane Uprave za

katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica od 23.08.2021.godine za kat. parcele, br. 142/8, 142/7, 142/9 sve K.O.Farmacij; List nepokretnosti 473-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica od 23.08.2021.godine za kat. parcelu, br. 142/5 K.O.Farmacij; Geodetski Elaborat – parcelacija po Lokalnoj studiji lokacije „Mihinje“, Izmjene i dopune za urbanističku parcelu UP1, Blok 1, br. 142/1, 142/5, 142/7, 142/8 i br. 142/9 sve K.O.Farmacij, izdat od strane „Geo&Arch Projekt“, D.O.O.Podgorica, br.93/20 od 07.08.2020.godine, ovjeren od strane Uprave za nekretnine od 07.10.2020.godine; Prijave građenja objekta za urbanističko-građevinsku inspekciju, br. 12-3198/1 od 27.08.2021.godine, br. 12-3196/1 od 27.08.2021.godine i br. 12-3197/1 od 27.08.2021.godine; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture sa zadatim urbanističkim parametrima, data od strane „Čelebić“, D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno, između ostalog i da se kolski priključak za cijelu urbanističku parcelu nalazi sa južne strane parcele sa magistralnog puta Podgorica-Cetinje, a sve u skladu sa zadatim parametrima i urbanističko-tehničkim uslovima i Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja 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 dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, grafički i tekstualni dio, tehnički opis i izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, izrađeno od strane „ČELEBIĆ“ D.O.O. PODGORICA, investitora „VERDE VILLAGE“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata mešovite namjene u naselju „VERDE VILLAGE“, BRGP korisnih etaža 89.019,29 m², na urbanističkoj parceli broj 1, Blok br. 1, na katastarskim parcelama broj: 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve K.O. Farmacij, u zahvatu Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „MIHINJA“, u Podgorici („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi“ broj 62/20), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 0,52 (planom propisan 0,85), indeks zauzetosti 0,17 (planom propisan 0,25), spratnost objekta : Po+S+P+4 (planom propisana Po+S+P+4) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvodom u Izmjene i dopune Lokalne studije lokacije „MIHINJA“, Glavni grad Podgorica, utvrđeno je sledeće:

Površine za mješovitu namjenu – MN:

U okviru površina za mješovitu namjenu mogu se graditi stambeni objekti (za jednoporodično i višeporodično stanovanje), kao i nezavisni ili blokovski apartmanski objekti (apartmani kategorije 5*) sa pratećim sadržajima druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Detaljni uslovi u pogledu namjene su dati po Blokovima i urbanističkim parcelama kako slijedi:

Mješovita namjena u Bloku 1, UP1:

U okviru UP1, u skladu sa kartom "Detaljne zone sadržaja u okviru definisanih namjena površina", planira se izgradnja pet tipova objekata:

1. Samostalni, slobodnostojeći objekti sa jednom stambenom jedinicom (zona u narandžastoj boji);
2. Samostalni, slobodnostojeći objekti sa tri stambene jedinice (zona u magenta boji);
3. Samostalni, slobodnostojeći objekti sa devet stambenih jedinica (zona u plavoj boji);
4. Objekti u nizu, ili u prekinutom nizu, tipa lamela, apartmanski (kategorije 5*, mješoviti tip poslovanja turističkog objekta) sa višeporodičnim stanovanjem i ostalim kompatibilnim namjenama u prizemlju (zona u crvenoj boji)
5. Samostalni, slobodnostojeći vjerski objekat (crkva), (u okviru zona planiranih za apartmanske objekte sa višeporodičnim stanovanjem i ostalim kompatibilnim namjenama, zone u crvenoj boji;).

Ostavlja se mogućnost da u toku izrade Idejnog rješenja može doći do manjih izmjena ili pomjeranja objekata i saobraćajnica, isključivo ako to bude potrebno zbog karakteristika terena.

Urbanistička parcela UP1 ima površinu preko 10 000 m² i realizacija na njoj je moguća u skladu sa Idejnim rješenjem planiranih sadržaja sa definisanom faznom realizacijom sadržaja (na koje trebaju dati saglasnost svi vlasnici urbanističke parcele za koju se radi idejno rješenje), kojim će se definisati oblik i pripadajući dio urbanističke parcele neophodan za nesmetano funkcionisanje objekta (lokacija) kao i svi drugi bitni elementi, usklađenim sa Odredbama Zakona..

Idejnim rješenjem sa fazama izgradnje planiranih sadržaja na UP1 treba prikazati i pristupne saobraćajnice do svakog objekta unutar urbanističkih parcela. Idejnim rješenjem treba dati položaj svih planiranih objekata tako da minimalno rastojanje između objekata treba biti $\frac{1}{2}$ vidne visine visočijeg objekta prema tom objektu. Izuzetno – apartmanski objekti se mogu graditi i na manjem rastojanju od $\frac{1}{2}$ visočijeg objekta, uz uslov da se na tim stranama nalaze prateće prostorije u stanu, kao što su kuhinje, kupatila, hodnici i slično.

Na urbanističkoj parceli UP1 planirano je da se grade stambeni objekti za jednoporodično stanovanje, stambeni objekti sa tri stambene jedinice, stambeni objekti sa devet stambenih jedinica, apartmanski objekti (kategorizacije 5* kao mješoviti tip poslovanja sa višeporodičnim stanovanjem) sa poslovnim sadržajima u prizemlju i svim potrebnim pratećim sadržajima (garažama, ostavama i tehničkim prostorijama u podrumu i suterenu). Na ovoj parceli se planira izgradnja vjerskog objekta. Idejnim rješenjem za kompletnu urbanističku parcelu UP1 prikazati sve planirane objekte sa predviđenim BRG površinama, gdje ukupna planirana površina svih objekata ne smije prekoračiti zadate urbanističke parametre koji su dati u tabelarnom dijelu ovog planskog dokumenta. Ukupan maksimalni indeks za cijelu UP ne smije da se prekorači. Kroz Idejno rješenje rasporediti planirane sadržaje za pojedinačne namjene na lokaciji, u skladu sa ostalim uslovima, u okviru ukupnih maksimalnih indeksa datih u Tabeli i u uslovima za konkretne namjene

Uslovi za izgradnju stambenih objekata sa jednom stambenom jedinicom u okviru mješovite namjene:

U skladu sa predlogom koji je dat u karti 09a "Detaljne zone sadržaja u okviru definisanih namjena površina", u dijelu mješovite namjene dozvoljava se izgradnja samostalnih, slobodnostojećih objekata sa jednom stambenom jedinicom. U suterenu i podrumskim etažama omogućuje se izgradnja parkinga, kao i izgradnja servisnih prostorija, pomoćnih prostorija (ostava) za potrebe funkcionisanja objekta i ovi sadržaji ne ulaze u BRGP objekata. Slobodnostojeća kuća (vila) je tip stambene jedinice porodičnog stanovanja koja je sa sve četiri strane slobodna. Maksimalna spratnost objekta za jednoporodično stanovanje iznosi S+P+2, odnosno 4 nadzemne etaže. Položaj slobodnostojeće kuće (vila) u skladu sa grafičkim prilogom 9a, uz poštovanje uslova za regulaciju i nivelaciju datim u ovom planskom dokumentu (1/2 vidne visine višijeg objekta).

Dozvoljava se i izgradnja terasastih stambenih objekata kao posljedica prilagođavanja objekta morfologiji terena, odnosno njegovom nagibu.

Uslovi za izgradnju stambenih objekata sa tri stambene jedinice u okviru mješovite namjene:

U skladu sa predlogom koji je dat u karti 09a "Detaljne zone sadržaja u okviru definisanih namjena površina", u dijelu mješovite namjene dozvoljava se izgradnja samostalnih, slobodnostojećih objekata sa tri stambene jedinice. Slobodnostojeća kuća (vila) je tip stambene jedinice sa tri stana koja je sa sve četiri strane slobodna. Za ovaj tip objekata na UP1, maksimalna spratnost je S+P+2, odnosno četiri nadzemne etaže, postavljaju se u skladu sa grafičkim prilogom 9a, u skladu sa uslovima za regulaciju i nivelaciju datim u ovom planskom dokumentu (1/2 vidne visine višijeg objekta). Dozvoljava se i izgradnja terasastih stambenih objekata kao posljedica prilagođavanja objekta morfologiji terena, odnosno njegovom nagibu.

Uslovi za izgradnju stambenih objekata sa devet stambenih jedinica u okviru mješovite namjene: U skladu sa predlogom koji je dat u karti 09a "Detaljne zone sadržaja u okviru definisanih namjena površina", u dijelu mješovite namjene dozvoljava se izgradnja samostalnih, slobodnostojećih objekata sa devet stambenih jedinica. Slobodnostojeća kuća (vila) je tip stambene jedinice sa devet stanova koja je sa sve četiri strane slobodna. Maksimalna spratnost objekta sa devet stanova iznosi S+P+2, odnosno 4 nadzemne etaže. Dozvoljava se i izgradnja terasastih stambenih objekata kao posljedica prilagođavanja objekta morfologiji terena, odnosno njegovom nagibu.

Uslovi za izgradnju apartmanskih objekata (kategorizacije 5*, mješoviti tip poslovanja) sa višeporodičnim stanovanjem i ostalim kompatibilnim namjenama u prizemlju:

U skladu sa predlogom koji je dat u karti "Detaljne zone sadržaja u okviru definisanih namjena površina", u dijelu mješovite namjene dozvoljava se izgradnja apartmanskih objekata (kategorizacije 5*, mješoviti tip poslovanja) sa višeporodičnim stanovanjem i ostalim kompatibilnim namjenama u prizemlju. Dozvoljava se više ovakvih objekata unutar urbanističke parcele (i lokacije), između kojih, ili pored kojih se mogu formirati pejzažno uređene otvorene površine (otvoreni trg) za okupljanje i socijalizaciju stanovnika koji žive na ovom području i njihovih posjetilaca. Pejzažno uređeni trgovi su element prepoznavanja prostora, doprinose reprezentativnosti prostora, i ublažavaju osjećaj pretjerane izgrađenosti prostora. Uređenje trgova zavisi od značenja trga, veličine, namjene, intenziteta korišćenja prostora, saobraćaja itd. Osnovna podjela višeporodičnog stanovanja (apartmanskih objekata kategorizacije 5*) je prema tipu stambenih objekata, i može se podijeliti u tri osnovne grupe: slobodnostojeći objekti; ugrađeni ili poluugrađeni objekti – lamele; terasasti stambeni objekti.

Dozvoljava se izgradnja sve tri tipologije objekata, u cilju postizanja što interesantnijeg prostornog rješenja. Ugrađeni ili poluugrađeni objekti podrazumijevaju niz

od nekoliko objekata (lamela), omogućavajući tako tzv. linijsku izgradnju i formiranje, najčešće, zatvorenih ili poluzatvorenih blokova. Terasasti višeporodični stambeni objekti su direktna posljedica prilagođavanja objekta morfologiji terena, odnosno njegovom nagibu. Načini postavljanja objekata na terenu u nagibu. Dispozicija objekata na terenu u nagibu se može podijeliti u tri osnovne kategorije: upravno na pravac izohipsa sa terasastim prelazima; paralelno izohipsama u vidu redova; smaknuto po dijagonali. Dozvoljavaju se sve tri dispozicije objekata na terenu, radi postizanja što interesantnijeg rješenja. Dozvoljava se fazna izgradnja.

S obzirom da se apartmanski tip objekata, sa višeporodičnim stanovanjem i poslovanjem na prizemlju, nalazi na većim urbanističkim parcelama ovim objektima se mogu formirati trgovi ili otvoreni slobodni prostori. Apartmanski objekti mogu formirati trgove tako da se u okviru zona gdje će se nalaziti više apartmanskih objekata moraju formirati pejzažno uređene otvorene površine. Ove površine se mogu urediti kao popločani trgovi i otvoreni blokovski prostori. Maksimalna spratnost apartmanskih objekata je S+P+4, odnosno 6 nadzemnih etaža.

Uslovi za izgradnju vjerskog objekta (crkve):

U skladu sa predlogom koji je dat u karti "Detaljne zone sadržaja u okviru definisanih namjena površina", u dijelu mješovite namjene dozvoljava se izgradnja samostalnog, slobodno stojećeg vjerskog objekta – crkve. Projektovati manji objekat, bruto građevinske površine do 250m², kapaciteta dovoljnih da zadovolji potrebe stanovnika zahvata plana, ispred kojeg je potrebno predvidjeti manji, intimniji otvoreni prostor za okupljanje posjetilaca. Obzirom da se ovaj tip objekta nalazi na većoj urbanističkoj parceli UP1, njegova realizacija je moguća tek nakon usvojenog Idejnog rješenja za cijelu urbanističku parcelu, odobrenog od strane nadležnih institucija.

Uslovi za izradu Idejnog rješenja koje sadrži faznu realizaciju za objekte u okviru mješovite namjene na UP1 u Bloku 1:

Za Urbanističku parcelu UP1, u Bloku 1, koja ima mješovitu namjenu, dozvoljava se fazna izgradnja. Sadržaji planirani unutar Urbanističke parcele UP1 su predviđeni da budu sadržaji naselja zatvorenog tipa unutar urbanističke parcele, sa posebnim režimom saobraćaja i kontrolom pristupa za uposlene, stanovnike i za njihove posjetioce. Idejnim rješenjem sa faznom realizacijom (na koje trebaju dati saglasnost svi vlasnici urbanističke parcele UP1) treba predviđeti položaj unutrašnjih saobraćajnica, tako da one, što je više moguće, prate konfiguraciju terena i da svojom trasom omoguće da objekti imaju kolski pristup sa ovih unutrašnjih saobraćajnica gdje to konfiguracija terena dozvoljava, gdje će stanovnici sa UP1 moći da pristupe javnoj zelenoj površini na UPZ1.

Uslovi za regulaciju i nivelaciju:

Urbanistička parcela: U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 9 Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju planiran direktan pristup sa javne komunikacije.

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 10 .

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbjedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Građevinska linija: Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 10 Nivelacija i Regulacija. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama numeričkim podacima – odstojanjem od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 3m i ukoliko nema kolskog saobraćaja, odnosno 4,5 m, ukoliko se ispod njih odvija kolski saobraćaj.

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža ili suteran namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 50% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 5m /eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično. Izuzetno za UP1 u Bloku 1, na lokaciji u dijelu UP1 na kojoj je planirana izgradnja apartmanskih objekata, ukoliko je suteran ili podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine lokacije koja je namijenjena za izgradnju apartmanskih objekata sa višeporodičnim stanovanjem i poslovanjem na prizemlju, gdje se moraju ispoštovati uslovi zaštite susjednih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 2m /eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli planira više objekata, minimalno rastojanje između objekata treba biti $\frac{1}{2}$ vidne visine višeg objekta. Kod susjednih objekata visine do 7m, međusobno rastojanje ne smije biti manje od 3,5m. Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli planira više objekata, kao i pristupne kolske i pješačke saobraćajnice, minimalno rastojanje objekata od ivičnjaka trotoara kolske saobraćajnice je 3m, ukoliko nije drugačije definisano ovim planom.

Visinska regulacija:

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi: za objekte namjene stanovanja - (S+P+2, S+P+1, P+1, P); u skladu sa uslovima za namjenu planiranih objekata; za objekte mješovite namjene - spratnost prema konkretnim namjenama za stanovanje i maksimalno do 6 nadzemnih etaža (S+P+4) za apartmanske objekte, za objekte centralnih djelatnosti - maksimalno (S+P+3) odnosno 5 nadzemnih etaža na UP 5 (prema Tabeli) i maksimalno P+1, odnosno dvije nadzemne etaže - na UP 7a (prema Tabeli).

Planirana spratnost objekata prikazana je kao maksimalna na grafičkom prilogu 10 Nivelacija i Regulacija. Broj podrumskih etaža nije ograničen.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

Planom predviđena je maksimalna visina za: • objekte stanovanja - (do 17m - S+P+2, do 14 - S+P+1, do 9m - P+1, do 6 m - P);

• za apartmanske objekte- (do 24m-S+P+4),

• za objekte centralnih djelatnosti - (do 22m - S+P+3, do 9m - P+1).

Uvidom u tabelarni prikaz planiranih osnovnih urbanističkih parametara utvrđeno je da usti iznose za up1: indeks izgrađenosti 0,85, indeks zauzetosti 0,25), spratnost objekta Po+S+P+4.

Arhitektonsko oblikovanje objekta:

Arhitektonsko oblikovanje objekta ili objekata mora biti jasno definisano u Idejnom rješenju, sa obavezno urađenim 3D modelom sa prikazanim objektima, zelenim površinama i uređenjem terena. Obavezno je i priložiti poprečne presjeke sa planiranim strukturama i neposrednim okruženjem, kao i karakteristične izgled.

Kako bi svi objekti u zahvatu plana dostigli zadovoljavajući nivo arhitektonskog izraza, prilikom gradnje novih objekata, svi objekti u zahvatu plana moraju ispoštovati sljedeće uslove arhitektonskog oblikovanja: Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetski efikasnu cjelinu.

- Oblikovno, moguće je projektovati i kompaktne objekte i „razigrane“, nepravilne forme. Kod kompaktnih formi, akcenat u izrazu prelazi na materijalizaciju ili raspored otvora na fasadi.

- Što se tiče materijalizacije, obavezna je upotreba autohtonih materijala.

- Preporučuje da se arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.

- U oblikovanju stambenih objekata sa više stambenih jedinica najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase. Fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima ili fasadnih površina uopšte, treba pridržavati sljedećih pravila:

- Koristiti što manje različitih materijala u obradi površina (npr. malter i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter i metalna perforirana obloga ili struktura, i slično);

- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;

- Ograda može biti neprozračna (zidana ili betonska) ili prozračna, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti i u mat boji;

- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

- Što se tiče materijalizacije objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: Fasadni malter u svijetlim pastelnim tonovima; Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Kamene ili keramičke obloge; Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde, upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

- Dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora.

- Dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov. Dozvoljavaju se sve vrste krovnih pokrivača, ali se odabir krovnog pokrivača mora uskladiti sa materijalizacijom fasade, i sa njom činiti skladnu cjelinu.

Uvidom u Izjavu odgovornog inženjera arhitekture data od strane „ Čelebić „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da su zadati urbanistički parametri u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima te da se kolski priključak za cijelu urbanističku parcelu nalazi sa južne strane parcele sa magistralnog puta Podgorica-Cetinje, a sve u skladu sa zadatim parametrima i urbanističko-tehničkim uslovima.

Uvidom u List nepokretnosti 487-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, br. 101-919-35073/2021 od 23.08.2021.godine za kat. parcele, br. 142/16, 142/17, 142/18 sve K.O.Farmacij, List nepokretnosti 459-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica od 23.08.2021.godine za kat. parcele, br. 142/8, 142/7, 142/9 sve K.O.Farmacij, List

nepokretnosti 473-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica od 23.08.2021.godine za kat. parcelu, br. 142/5 K.O.Farmacij, utvrđeno je pravo svojine „ VERDE VILLAGE“ D.O.O. Podgorica u obimu prava – svojina 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl.91.st.3. tačka 6. Zakona.

Aktom, br. 09-1616/2 od 28.09. 2021.godine, imenovani investitor je obavijestio ovo ministarstvo da je u toku izrade projektne dokumentacije, nakon izdavanja prvobitne saglasnosti, date rješenjem Glavnog grada, a koje se mijenja, da je došlo do promjene u određenim rješenjima a koje su uslovljene morfologijom terena što je uslovilo i izmjenu idejnog rješenja

Članom 98.stav 5.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona propisano je da se glavni projekat može mijenjati u smislu sava 1.ovog člana i radi poboljšanja funkcioanlnosti objekta i bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5.istog člana Zakona, propisano je da ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitektem na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno izjavi projektanta.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1 i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 98.stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi da se za donošenje odluke date u dispozitivu ovog rješenja, odnosno da se investitoru „ VERDE VILLAGE“ D.O.O. Podgorica izda saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mešovite namjene u naselju „VERDE VILLAGE“, BRGP korisnih etaža 89.019,29 m², na urbanističkoj parcela broj 1, Blok br. 1, na katastarskim parcelama broj: 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve K.O. Farmacij, u zahvatu Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „MIHINJA“, u Podgorici („Sl. list Crne Gore,“ opštinski propisi, broj 62/20), gdje je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 0,52 (planom propisan 0,85), indeks zauzetosti 0,17 (planom propisan 0,25), spratnosti objekta: Po+S+P+4 (Planom propisana : Po+S+P+4) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, riješeno 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.

Obrađivač:

Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

