



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: 01-659/4
Podgorica, 29.04.2021. godine

VLADA SJEDINJENIH AMERIČKIH DRŽAVA

PODGORICA
Capital Plaza 5. sprat

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

v.d. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Arch. Mirko Žižić, dipl.inž.



Obradio/la:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik



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: 01-659/4
Podgorica, 29.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Vlade Sjedinjenih Američkih Država na izgradnju novog kompleksa Ambasade Sjedinjenih Američkih Država na urbanističkoj parceli UP A 1, na katastarskim parcelama 1293, 1294/1 i 1294/2 K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Spomen park Kruševac – zona A i E“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 09/09), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Vladi Sjedinjenih Američkih Država na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje novog kompleksa Ambasade Sjedinjenih Američkih Država, bruto razvijene građevinske površine BRGP=8.602,00 m², projektovanog od strane „B.L. Harbert International“ L.L.C. iz Podgorice i „Integrus Architecture“ iz Vašingtona, na urbanističkoj parceli UP A 1, na katastarskim parcelama 1293, 1294/1 i 1294/2 K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Spomen park Kruševac – zona A i E“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 09/09), Glavni grad Podgorica, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,18, indeks izgrađenosti 0,42, spratnosti tri nadzemne etaže, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-659/1 od 07.04.2021. godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratila se Vlada Sjedinjenih Američkih Država zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje novog kompleksa Ambasade Sjedinjenih Američkih Država, bruto razvijene građevinske površine BRGP=8.602,00 m², projektovanog od strane „B.L. Harbert International“ L.L.C. iz Podgorice i „Integrus Architecture“ d.o.o. iz Vašingtona, na urbanističkoj parceli UP A 1, na katastarskim parcelama 1293, 1294/1 i 1294/2 K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Spomen park Kruševac – zona A i E“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 09/09), Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-283 izdate 21.06.2018. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorica; List nepokretnosti 4326 – prepis izdat 21.04.2021. godine Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 4566 – prepis izdat 21.04.2021. godine Područna jedinica Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje novog kompleksa Ambasade Sjedinjenih Američkih Država.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo Ministarstvo – 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 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.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta, urbanistička parcela UP A 1, za katastarske parcele 1293, 1294/1 i 1294/2 K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Spomen park Kruševac – zona A i E“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 09/09), utvrđena je namjena parcele odnosno lokacije – izgradnja diplomatsko rezidencijalnih objekata.

Planom je predviđeno zadržavanje jednog postojećeg objekta – objekta u kome je smještena ambasada SAD. Predviđena je dogradnja u vidu aneksa, ukoliko korisnik prostora iskaže potrebu za takvom intervencijom, ali i tekuće održavanje uz mogućnost adaptacije enterijera objekta za potrebe osnovne namjene.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata i dogradnju postojećeg objekta na parceli A1 su sledeći:

- Maksimalna spratnost planiranih objekata (ili dogradnje postojećeg objekta) u okviru gradnje je tri nadzemne etaže, maksimalna visina je označena na grafičkom prilogu *Plan nivelacije i regulacije*;
- Planirani objekti u okviru zone gradnje su na grafičkim priložima prikazani kao aneksi postojećeg objekta, ali ih je dozvoljeno izgraditi i kao nezavisne cjeline, a sve u skladu sa iskazanim urbanističkim parametrima;
- Na parceli je, pored osnovnih objekata u okviru zone gradnje, dozvoljena izgradnja jednog ili više pomoćnih objekata, neophodnih za funkcionisanje osnovne namjene, kao što su portirske ili stražarske kućice, ulazne partije sa metal detektorima, administrativni prostori za konzularne usluge, energo blokovi i sl. Ovi objekti su prizemni i dozvoljeno ih je postavljati van planom određene građevinske linije, u skladu sa funkcionalnom šemom i sigurnosnim potrebama konkretnog objekta. Površine ovih objekata se uračunavaju u postignute indekse zauzetosti i izgrađenosti na parceli;

- Maksimalna spratnost pratećih sadržaja (pomoćnih objekata smještenih van zone gradnje) je jedna nadzemna etaža, maksimalna visina je označena na grafičkom prilogu *Plan nivelacije i regulacije*;
- Ispod svih objekata dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža (podruma i suterena);
- Površina podrumskog dijela objekta može biti veća od površine nadzemnog dijela, ukoliko se time ne ugrožavaju uslovi izgradnje na susjednim parcelama;
- Površina podruma i suterena ne uračunava se u maksimalnu postignutu BGP na parceli;
- Građevinske linije koje definišu zonu gradnje su date u grafičkom prilogu *Plan nivelacije i regulacije*;
- Oblik i površina gabarita objekata u grafičkim priložima date su simbolično i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:
 - Građevinske linije
 - Maksimalna spratnost
 - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i svi propisi iz građevinske regulative;
- Princip uređenja zelenila u okviru parcela je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
- Postojeću ogradu oko urbanističke parcele prilikom rekonstrukcije kompleksa zadržati u istoj materijalizaciji i obradi;

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje objekata u zoni A su sledeći:

- Konstrukciju novih objekata ili dogradnji oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje. S obzirom da treba da predstavlja jedinstven i reprezentativan prostor, osnovna usmjerenja organizacije prostora data su kroz ove Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana.
- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju diplomatsko-rezidencijalne zone, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade.
- Za spoljnu obradu objekata – fasada, projektantima se preporučuju najkvalitetniji, reprezentativni, savremeni materijali koji daju mogućnost za kreativna odnosno originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno posjeduju osobine dobre zaštite objekata. U tom smislu, preporučuje se ugradnja dvostrukih bioklimatskih fasada, sa integrisanim sistemima prirodne ventilacije, brisolejima i sl.
- Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.
- Zavisno od arhitektonskog rješenja kao prirodan materijal dolaze u obzir sve vrste kamena ili kao obloga ili kao puni zidovi, a pogotovo moračkog oblutka, koji se podjednako efektno može koristiti za oblaganje građevinskih struktura i u eksterijeru i u enterijeru. Isključuje se upotreba fasadne opeke, koja pored toga što nije tipična za ovaj kraj, ima i veliku poroznost, što u ovdašnjim klimatskim uslovima nije dobro.

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu parcelu predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska površina BRGP=9.200,00 m², indeks zauzetosti 0,19, indeks izgrađenosti 0,45, spratnost odnosno visina objekata – tri nadzemne etaže.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat glavnog državnog arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje izgradnje novog kompleksa Ambassade

Sjedinjenih Američkih Država, projektovano od strane „B.L. Harbert International“ L.L.C. iz Podgorice i „Integrus Architecture“ d.o.o. iz Vašingtona, SAD, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=8.602,00 m², indeks zauzetosti 0,18 (planom dozvoljeno 0,19), indeks izgrađenosti 0,42 (planom dozvoljeno 0,45), spratnost objekata P+2 (planom dozvoljene tri nadzemne etaže) i ispoštovan 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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Spomen park Kruševac – zona A i E“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 09/09).

Uvidom u List nepokretnosti 4326 – prepis izdat 21.04.2021. godine Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 1293 K.O. Podgorica I u svojini Vlade Sjedinjenih Američkih Država u obimu prava 1/1;

Uvidom u List nepokretnosti 4566 – prepis izdat 21.04.2021. godine Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 1294/1 i 1294/2 K.O. Podgorica I u svojini Vlade Sjedinjenih Američkih Država u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Vlade Sjedinjenih Američkih Država na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje novog kompleksa Ambasade Sjedinjenih Američkih Država, projektovanog od strane „B.L. Harbert International“ L.L.C. iz Podgorice i „Integrus Architecture“ iz Vašingtona na katastarskim parcelama 1293, 1294/1 i 1294/2 K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Spomen park Kruševac – zona A i E“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 09/09), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu), prema čemu i odlučeno 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

