



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: 05-332/24-3424/12
Podgorica, 10.01.2025. godine

“MUGOŠA TRANS” DOO

PODGORICA
Lješkopoljska br. 17

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



Broj: 05-332/24-3424/12
Podgorica, 10.01.2025. 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 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „MUGOŠA TRANSS“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, na UP 6 zona A, podzona A5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3942/5, 3942/6 i 3942/10 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora južne obilaznice i Cetinjskog puta“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 048/20), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „MUGOŠA TRANSS“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2024.godine u 09:52:15, za izgradnju objekta mješovite namjene, na UP 6 zona A, podzona A5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3942/5, 3942/6 i 3942/10 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora južne obilaznice i Cetinjskog puta“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 048/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3595,08 m², od čega je BRGP nadzemno 2696,31m² (planom zadato BRGP nadzemno 2750m²), indeksa zauzetosti 0,29 (planom propisano 0,3), indeksa izgrađenosti 0,88 (planom propisano 0,9), spratnosti objekta Po+P+2 (planom propisano tri nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-3424/1 od 01.03.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MUGOŠA TRANSS“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, na UP 6 zona A, podzona A5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3942/5, 3942/6 i 3942/10 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora južne obilaznice i Cetinjskog puta“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 048/20), 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-1785 izdate 13.10.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica; 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.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora južne obilaznice i Cetinjskog puta” – izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 048/20), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini UP 6, zona A, podzona A5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3942/5, 3942/6 i 3942/10 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, planirana je mješovita namjena. Površine mješovite namjene obuhvataju objekte stanovanja male gustine - porodično stanovanje i porodično stanovanje sa djelatnostima, i objekte namijenjene centralnim djelatnostima kompatibilnim stanovanju kao što su: usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. Ova namjena planirana je prvenstveno u prvom redu urbanističkih parcela uz Cetinjski put.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. U okviru objekta moguće je i organizovati i podrumsku etažu. U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za garažiranje i tehničke prostorije. Što se tiče oblikovanja i materijalizacije, arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kao kose odnosno ravne, a sve u skladu sa namjenom.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP 6, zona A, podzona A5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3942/5, 3942/6 i 3942/10, KO Donja Gorica u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Donja Gorica za zahvat koridora južne obilaznice i Cetinjskog puta” – izmjene i dopune, površine 3034 m², planirana je izgradnja objekta mješovite namjene, spratnosti Po+P+2. Objekat je slobodnostojeći i pozicioniran je po sredini parcele, što je bilo uslovljeno zadatim građevinskim linijama, urbanističkim parametrima, kao i neposrednoj blizini dalekovoda. Funkcija je riješena tako da se obezbijedi visok nivo komfora u poslovanju i zadovolji privatnost korisnika stambenog dijela. Objekat ukupno sadrži pet poslovnih dijelova i osam stambenih jedinica. Poslovnim prostorima u prizemlju i na prvom spratu obezbijedene su vertikalne komunikacije tako

da se mogu koristiti kao cjeline. Na drugom spratu nalazi se poslovanje za potrebe investitora kao i osam stambenih jedinica. Arhitektonsko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno i u skladu sa njegovom namjenom kao i karakterom okolnog ambijenta naselja. Karakteriše ga moderan arhitektonski izraz sa naglaskom na čiste linije. Volumetrija objekta ogleda se u pravolinijskoj geometrijskoj formi, u kojoj dominiraju pravougaoni oblici sa velikim fasadnim otvorima. Kao završna spoljna obloga fasadnih zidova koriste se materijali kao što su prefabrikovane ploče i dekorativni malter. Kombinacija neutralne bijele boje s toplim crvenim akcentima daje objektu savremen i prijatan izgled, dok doprinosi vizuelnom identitetu šireg gradskog područja.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini UP 6, zona A, podzona A5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3942/5, 3942/6 i 3942/10 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora južne obilaznice i Cetinjskog puta" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 048/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3595,08 m², od čega je BRGP nadzemno 2696,31m² (planom zadato BRGP nadzemno 2750m²), indeksa zauzetosti 0,29 (planom propisano 0,3), indeksa izgrađenosti 0,88 (planom propisano 0,9), spratnosti objekta Po+P+2 (planom propisano tri nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji UP6 u zoni A tj. objektu, obezbijeđen je prilaz sa saobraćajnice po planskom dokumentu koja se nalazi na jugozapadnom dijelu parcele, a koju čine kat. parcela br. 3943/2 KO Donja Gorica u vlasništvu Mugoša (Branko) Siniše i kat. parcela br. 3944 KO Donja Gorica u vlasništvu preduzeća SHOP COMMERCE INTERNATIONAL d.o.o. Kotor, za koju je dobijena saglasnost vlasnika tj. Izjava za službenost prolaza za kolski i pješaćki prilaz preko parcele.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.6220 KO Donja Gorica - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 09.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 3942/5 u svojini "MUGOŠA TRANSS" d.o.o. Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.6463 KO Donja Gorica - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 09.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 3942/6 u svojini "MUGOŠA TRANSS" d.o.o. Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.6798 KO Donja Gorica - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 09.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 3942/10 u svojini "MUGOŠA TRANSS" d.o.o. Podgorica u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "MUGOŠA TRANSS" d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SIMPLE SOLUTION ING" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.12.2024.godine u 09:52:15, za izgradnju objekta mješovite namjene, na UP 6 zona A, podzona A5, koja je formirana od katastarskih parcela koju obrazuju kat.parcele br. 3942/5, 3942/6 i 3942/10 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora južne obilaznice i Cetinjskog puta" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 048/20), Glavni grad Podgorica, 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

