



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: 09-332/22-1106/5
Podgorica, 11.05.2022. godine

„KIPS GRADNJA“ DOO

PODGORICA
Ul.Ankarski bulevar br.20

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Obradio:
Minić Siniša, dipl.inž.arh

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-1106/5
Podgorica, 11.05.2022. 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 „KIPS GRADNJA“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti za izgradnju objekta mješovite namjene, fazna izgradnja, koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele br. UP 393, na dijelu katastarske parcele br.213/1 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2- zona A“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 35/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „KIPS GRADNJA“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, fazna izgradnja koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele br. UP 393, na dijelu katastarske parcele br.213/1 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2- zona A“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 35/18), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine podzemne i nadzemnih etaža 3.942,68m²; indeksom zauzetosti 0,47 (planom dato 0,50), indeksom izgrađenosti 1,49 (planom dato 1,50), spratnost objekta G+P+2 (planom dato P+2) u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-1106/1 od 23.02.2022. godine, „KIPS GRADNJA“ DOO iz Podgorice obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju objekta mješovite namjene, fazna izgradnja koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele br. UP 393, na dijelu katastarske parcele br.213/1 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2- zona A“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 35/18), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine podzemne i nadzemnih etaža 3.942,68m²; indeksom zauzetosti 0,47 (planom dato 0,50), indeksom izgrađenosti 1,49 (planom dato 1,50), spratnost objekta G+P+2 (planom dato P+2).

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/21-953 od 04.08.2021.

godine izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti 1392 KO Donja Gorica – prepis br.101-919-11401/2022 od 14.03.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za katastarsku parcelu broj 213/1 KO Donja Gorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije;

Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu br.101-917/22 948/22 od 17.03.2022.godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 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.5

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.

Naime Detaljnim urbanističkim planom “Gornja Gorica – 2 – zona A”, propisano je sledeće:

Površine mješovite namjene

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju. U okviru zone sa mješovitom namjenom planirane su urbanističke parcele za izgradnju sledećih objekata:

- stanovanje i objekti koji ne ometaju stanovanje a koji služe za opsluživanje područja,
- trgovina, ugostiteljstvo i objekti za smeštaj turista,
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežno namjeni,
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika.
- Maksimalni Indeks zauzetosti 0,5.
- Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,5.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.
- Kota poda prizemlja dozvoljena je do 1, 00m od iznad kote konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekata, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 102.

- Daje mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže. Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostora neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111. Podrumska etaža ne može biti veća od 80% površine urbanističke parcele.
- Daje se mogućnost izgradnje stambenog dijela objekta (nije obavezujuća) u okviru objekta mješovite namjene čija je površina ne može biti veća od 50% ukupnog objekta. Investitor se može odlučiti za poslovno stambeni objekat ili poslovni objekat.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli i na grafičkom prilogu.
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja, kao i građevinska linija dogradnje definisana je u grafičkom prilogu.
- Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, fazna izgradnja koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele br. UP 393, na dijelu katastarske parcele br.213/1 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2- zona A“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 35/18), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i dizajn" d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, bruto razvijene građevinske površine podzemne i nadzemnih etaža 3.942,68m²; indeksom zauzetosti 0,47 (planom dato 0,50), indeksom izgrađenosti 1,49 (planom dato 1,50), spratnost objekta G+P+2 (planom dato P+2).

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 1392 KO Donja Gorica – prepis prepis br.101-919-11401/2022 od 14.03.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da je katastarska parcela broj 213/1 KO Donja Gorica, u svojini „Kips Gradnja,, DOO 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 „KIPS GRADNJA“ DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i dizajn" d.o.o. iz Podgorice za izgradnju objekta mješovite namjene fazna izgradnja koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele br. UP 393, na dijelu katastarske parcele br.213/1 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2- zona A“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 35/18), 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, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Obradio:

Minić Siniša, dipl.inž arh



MIRKO ŽIŽIĆ

