



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: 09-332/22-3126/7
Podgorica, 14.06.2022. godine

„CK GROUP INVESTMENT“ DOO

PODGORICA
Bul.Džordža Vašingtona br.78

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Broj: 09-332/22-3126/7
Podgorica, 14.06.2022. 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) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CK GROUP INVESTMENT“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta koji se nalazi na dijelu UP 2b.19 koju čine kat.parcele br.2532/2 i 2531/1 i na UP 2b.20 koju čini kat.parcela br.2532/1 blok 2, podblok B, sve KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gorica C“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 40/19), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „CK GROUP INVESTMENT“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta koji se nalazi na dijelu UP 2b.19 koju čine kat.parcele br.2532/2 i 2531/1 i na UP 2b.20 koju čini kat.parcela br.2532/1 blok 2, podblok B, sve KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gorica C“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 40/19), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.367,12 m² (planom dato 4.362,00 m² nadzemno – ostvareno 4.307,4 m²), površina pod objektom 822,16 m² (planom dato 1017,8m²), indeks zauzetosti 0,56 (planom dato 0,7), indeks izgrađenosti 2,96 (planom dato 3,0), spratnost objekta 2Po+P+3+Pk (planom dato P+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3126/1 od 28.04.2022.godine Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta obratio se „CK GROUP INVESTMENT“ DOO Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta koji se nalazi na dijelu UP 2b.19 koju čine kat.parcele br.2532/2 i 2531/1 i na UP 2b.20 koju čini kat.parcela br.2532/1 blok 2, podblok B, sve KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gorica C“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 40/19), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara:

ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.367,12 m² (planom dato 4.362,00 m² nadzemno – ostvareno 4.307,4 m²), površina pod objektom 822,16 m² (planom dato 1017,8m²), indeks zauzetosti 0,56 (planom dato 0,7), indeks izgrađenosti 2,96 (planom dato 3,0), spratnost objekta 2Po+P+3+Pk (planom dato P+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-352/21-399 od 02.04.2021. godine izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.568 KO Podgorica II – prepis od 14.06.2022.godine za katastarsku parcelu broj 2531/1 KO Podgorica II, List nepokretnosti br.5146 KO Podgorica II – prepis od 14.06.2022.godine za katastarsku parcelu broj 2532 KO Podgorica II, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat djelimične parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica br.101-917/22-270/22 od 21.04.2022.godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenom 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 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.

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 Detaljni urbanistički plana „Gorica C“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 40/19), Glavni grad Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 2b.19 koju čine kat.parcele br.2532/2 i 2531/1 i na UP 2b.20 koju čini kat. parcela 2532/1 blok 2, podblok b, sve KO Podgorica II, planirana je izgradnja objekta namjene stanovanje (S).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 4.362,00 m² indeks zauzetosti 0,7, indeks izgrađenosti 3,0 i spratnost objekta P+3+Pk i građevinska linija min. 2m od susjedne parcele.

U okviru stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i djelatnosti. Djelatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u prizemnim etažama (odnosno suteranima zavisno od konfiguracije terena) eventualno na spratu s tim da ne zauzimaju više od 30% ukupne površine objekta. Realizacija dijela prostora opredeljenog za djelatnosti je fazna i prepušta se investitoru.

Gradnju do maksimalnih parametara moguće je vršiti fazno.

- Maksimalna planirana spratnost u bloku b je do Su+P+3+Pk
- U objektu je moguća izgradnja podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati prema zadatim građevinskim linijama.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju plana pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Minimalan procenat ozelenjenosti je 30%.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta u podbloku b ili kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli u podblokovima a i c. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja „Saobraćajna infrastruktura”.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja: stanovanje na 1.000 m² - 15 pm (lokalni uslovi min. 12, a max. 18 pm). Najmanje 5% parking mijesta namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim pravilnikom).

Potrebno je obezbediti pristup svakom objektu koji će koristiti lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG”, br.48/13 i 44/15).

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da prođe i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane „STUDIO RAFF“ DOO Budva, na lokaciji na dijelu UP 2b.19 koju čine kat.parcele br.2532/2 i 2531/1 i na UP 2b.20 koju čini kat.parcela br.2532/1 blok 2, podblok B, sve KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gorica C“ ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 40/19), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 6.367,12 m² (planom dato 4.362,00 m² nadzemno – ostvareno 4.307,4 m²), površina pod objektom 822,16 m² (planom dato 1017,8m²), indeks

zauzetosti 0,56 (planom dato 0,7), indeks izgrađenosti 2,96 (planom dato 3,0), spratnost objekta 2Po+P+3+Pk (planom dato P+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Gorica C“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 40/19), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.568 KO Podgorica II – prepis od 14.06.2022.godine utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2531/1 KO Podgorica II, u svojini „CK Group Investment“ Doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.5146 KO Podgorica II – prepis od 14.06.2022.godine utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2532 KO Podgorica II, u svojini „CK Group Investment“ Doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Uz zahtjev dostavljen je i Elaborat djelimične parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica br.101-917/22-270/22 od 21.04.2022.godine, kojim se vrši djelimična parcelacija kat.parcela br.2532 i 2531 KO Podgorica II.

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. Kolski prilaz objektu je obezbijeđen sa južne strane objekta kako kolski tako i pješački, planiranom saobraćajnicom koja prolazi kroz kat. parcelu br. 2494/1, a sa zapadne strane asfaltirani put koji prolazi kroz kat. parcelu br. 2527, sve KO Podgorica II.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „CK Group Investment“ Doo Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „STUDIO RAFF“ DOO Budva, za izgradnju stambenog objekta koji se nalazi na dijelu UP 2b.19 koju čine kat.parcele br.2532/2 i 2531/1 i na UP 2b.20 koju čini kat.parcela br.2532/1 blok 2, podblok B, sve KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gorica C“ ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 40/19), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

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



MIRKO ŽIŽIĆ