



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: 09-1368/3
Podgorica, 17.11.2021. godine

“VENTURA PARTNERS” DOO

PODGORICA
Cetinjski put bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1368/4
Podgorica, 17.11.2021. 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 „Ventura Partners“ d.o.o iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja na UP80A i 80B koju čine kat.parcele br. 2090/1634, 2090/1632, 2090/1426, 2090/1640, 2090/1260, 2090/989, 2090/1639, 8094/5, 8094/3, 8094/2, 8094/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik- Stari aerodrom- izmjene i dopune” Glavni grad Podgorica (“Službeni Liste Crne Gore-opštinski propisi br.15/13) Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost “Ventura partners” d.o.o iz Podgorice, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja na UP80A i 80B koju čine kat.parcele br.2090/1634, 2090/1632, 2090/1426, 2090/1640, 2090/1260, 2090/989, 2090/1639, 8094/5, 8094/3, 8094/2, 8094/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik- Stari aerodrom- izmjene i dopune” Glavni grad Podgorica, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 32.573,35 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 24.789,00 m² – ostvarena 24.777,60 m²), indeks izgrađenosti 3,0 (planom zadato 3,0), indeks zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,5), spratnost objekata Po+P+5 i Po+P+7 (planom zadato P+5 do P+7), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1368/1 od 12.08.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom Državnom arhitekti, obratila se „Ventura partners“ d.o.o iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja na UP80A i 80B koju čine kat.parcele br. 2090/1634, 2090/1632, 2090/1426, 2090/1640, 2090/1260, 2090/989, 2090/1639, 8094/5, 8094/2, 8094/3, 8094/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik-Stari aerodrom- izmjene i dopune” (“Službeni Liste Crne Gore-opštinski propisi br.15/13) Glavni grad Podgorica, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža

32.573,35m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 24.789,00 m² – ostvarena 24.777,60 m²), indeks izgrađenosti 3,0 (planom zadato 3,0), indeks zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,5), spratnost objekata Po+P+5 i Po+P+7 (planom zadato P+5 do P+7), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za objekat višeporodičnog stanovanja broj: 08-352/15-830 izdate 22.01.2016.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenja prostora i zaštite životne sredine Glavnog grada Podgorica; List nepokretnosti broj 8268 KO Podgorica III – prepis od 05.08.2021. godine; List nepokretnosti broj 697 KO Podgorica – prepis od 05.08.2021. godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja.

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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Konik – Stari Aerodrom“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 15/13), Glavni grad Podgorica, na katastarskim parcelama 2090/1260, 2090/1426, 2090/1634, 2090/1639, 2090/1640, 8094/4, 8094/5, 2090/989, 2090/1632, 8094/2, 8094/3 K.O. Podgorica III utvrđena je namjena parcele odnosno lokacije višeporodično stanovanje.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli.

- Namjena objekta je stanovanje na spratnim etažama i poslovanje u prizemlju. Ukoliko se investitor odluči daje se mogućnost da prizemna etaža bude sa namjenom stanovanje.
- Namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podzemnih etaža) je garaža i tehnički sistemi objekta. Gabarit podzemne etaže projektovati na minimalnom odstojanju 1,0 m od granice urbanističke parcele.
- Spratnost nadzemnih etaža je data u grafičkim priložima i tabelarno.
- Spratnost objekta na UP80A data je P+5 do P+7. Preporuka je da spratnost dijela objekta na uglu (na sjeveroistočnoj strani) bude maksimalna P+7 a da se na preostalom dijelu izvrši preraspodjela broja etaža poštujući odnos prema susjednim parcelama i okruženju.
- Kota prizemlja (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) dozvoljena je do 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Na nivou prizemne etaže (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) preporuka je projektovanje natkrivenih prolaza duž gabarita objekta i prolaza (portuna) koji će omogućiti nesmetanu komunikaciju.
- Kota prizemlja (kada je prizemlje sa namjenom stanovanje) dozvoljena je do 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Najveća visina etaže mjerena između gornjih kota međuetražnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,00m;
 - za stambene etaže do 3,50m;
 - za poslovne etaže do 4,50m;
 - za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,50m.
- Krovove raditi kose dvovodne ili viševodne, ili ravne.
- Tavan se ne može koristiti u svrhu stanovanja.
- Parkiranje obezbijediti u podzemnoj garaži i na otvorenom parking prostoru u okviru urbanističke parcele.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Prilikom projektovanja obavezno je predvidjeti pristup licima sa smanjenom pokretljivošću u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni pristup.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno

u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.). Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Za predmetne urbanističke parcele UP80A i UP80B predviđeni su sledeći parametri: bruto razvijena građevinska površina BRGP=24.789,00 m², indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 3,0, spratnost odnosno visina objekata P+5 do P+7.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta višeporodičnog stanovanja, projektovano od strane „ING INVEST“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 32.573,35 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 24.789,00 m² – ostvarena 24.777,60 m²), indeks izgrađenosti 3,0 (planom zadato 3,0), indeks zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,5), spratnost objekata Po+P+5 i Po+P+7 (planom zadato P+5 do P+7), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

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

Uvidom u izjavu ovlašćene geodetske organizacije, utvrđeno je da je lokacija neizgrađena i da je do nje pristup moguć sa asfaltiranih saobraćajnica koje je okružuju.

Uvidom u listove nepokretnosti broj 8268 i 697 KO Podgorica III – prepis od 05.08.2021. godine izdati od strane PJ Podgorica, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br.2090/1634, 2090/1632, 2090/1426, 2090/1640, 2090/1641, 2090/1260, 2090/989, 2090/1639, 8094/5, 8094/3, 8094/4 KO Podgorica III u svojini "Ventura partners" d.o.o 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 "Ventura Partners" d.o.o iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ d.o.o Podgorica za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja na UP80A i 80B koju čine kat.parcele br.2090/1634, 2090/1632, 2090/1426, 2090/1640, 2090/1260, 2090/989, 2090/1639, 8094/5, 8094/2, 8094/3, 8094/4 KO Podgorica III ("Službeni Liste Crne Gore-opštinski propisi br.15/13) 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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

