



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: 05-332/25-948/2
Podgorica, 20.03.2025. godine

“Safe Harbor” d.o.o. Nikšić, Miličković Zdenku i Miličković Dragiši

NIKŠIĆ

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: 05-332/25-948/2
Podgorica, 20.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „Safe Harbor“ d.o.o. Nikšić, Miličković Zdenku i Miličković Dragiši, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 3491, 3488/2, 3488/3, 3490 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP35 u zahvatu DUP-a „Zabjelo Ljubović“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „Safe Harbor“ d.o.o. Nikšić, Miličković Zdenku i Miličković Dragiši, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.01.2025. godine u 12:10:48 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 3491, 3488/2, 3488/3, 3490 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP35 u zahvatu DUP-a „Zabjelo Ljubović“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.406,86m² (planom zadato 3.427,86m²), indeksa izgrađenosti 2.98 (planom zadato 3.00), površine pod objektom 568,59m² (planom zadato 571,31m²); indeksa zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+4+Pk (planom zadato Su+P+4+Pk uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-948/1 od 24.01.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „Safe Harbor“ d.o.o. Nikšić, Miličković Zdenku i Miličković Dragiši, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 3491, 3488/2, 3488/3, 3490 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP35 u zahvatu DUP-a „Zabjelo Ljubović“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 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: 06-333/24-7176/7 izdati dana 03.09.2024.godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.01.2025. godine u 12:10:48 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 3491, 3488/2, 3488/3, 3490 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP35 u zahvatu DUP-a „Zabjelo Ljubović“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.406,86m² (planom zadato 3.427,86m²), indeksa izgrađenosti 2.98 (planom zadato 3.00), površine pod objektom 568,59m² (planom zadato 571,31m²); indeksa zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+4+Pk (planom zadato Su+P+4+Pk uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih parcela. Projektom su predviđene 23 stambene jedinice čime je zadovoljen parametar definisan planskim dokumentom za predmetnu parcelu.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja spratnosti Po+P+4+Pk. Projektom je planiran pristup sa saobraćajnice na sjevernoj strani parcele. Uz kolski pristup planiran je i pješački ulaz naglašen ulaznim potralom. U podrumskoj etaži je projektovana garaža sa 23 parking mjesta, do kojih se dolazi rampom na sjevernom dijelu parcele. Na fasadi dominiraju tri različita materijala, koji podjednako učestvuju u vizuelnom identitetu objekta. Potkrovlje i manji djelovi fasadnih zidova na ostalim spratovima su završno obrađeni dekorativnim malterom u antracit tonu. Ostatak fasade je završno obrađen dekorativnim malterom u pastelnom bež tonu. Krov objekta je kos, nagiba 26°. Projektom

dokumentacijom je predviđena fazna gradnja objekta. Faza I je planiranja kao izgradnja podzemne etaže dok je faza II izgradnja preostalih etaža.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Safe Harbor" d.o.o. Nikšić, Miličković Zdenku i Miličković Dragiši, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Soha Architects" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.01.2025. godine u 12:10:48 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 3491, 3488/2, 3488/3, 3490 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP35 u zahvatu DUP-a "Zabjelo Ljubović" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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

