



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-10217/3
Podgorica, 26.03.2024. godine

„ FRESH „ D.O.O.

Ul. Baku. br. 94
PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl. pravnik



OV. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl. inž. arh.

Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.



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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10217/3
Podgorica, 26.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu "FRESH" D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta (objekat individualnog stanovanja sa više stanova), ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 3.567,99m², projektovanog od strane privrednog društva „ING-INVEST, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjerenog dana, 11.03.2024. godine u 14:53:53 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 5C-305 i UP 5C-306, na katastarskim parcelama, br. 665/29, 665/30, 665/32 i 665/33 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 19/09), Glavni Grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE saglasnost "FRESH" D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta (objekat individualnog stanovanja sa više stanova), ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 3.567,99m², projektovanog od strane privrednog društva „ING-INVEST, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjerenog, dana 11.03.2024. godine u 14:53:53 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 5C-305 i UP 5C-306, na katastarskim parcelama, br. 665/29, 665/30, 665/32 i 665/33 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 19/09), Glavni Grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,45 (Planom propisano 0,50), indeks izgrađenosti 1,70 (Planom propisan 1,75), spratnosti objekta: P+2+Pk (Planom propisana spratnost: P+2+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-10217/1 od 13.12.2023.godine, sa dopunom, br. 09-332/23-10952/2 od 12.03.2024. godine, "FRESH" D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanjem saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta (objekat individualnog stanovanja sa više stanova), ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 3.567,99m², projektovanog od strane privrednog društva „ING-INVEST, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjerenog, dana 11.03.2024. godine u 14:53:53 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 5C-305 i UP 5C-

306, na katastarskim parcelama, br. 665/29, 665/30, 665/32 i 665/33 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 19/09), Glavni Grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,45 (Planom propisano 0,50), indeks izgrađenosti 1,70 (Planom propisano 1,75), spratnosti objekta: P+2+Pk (Planom propisana spratnost: P+2+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu licencirane geodetske organizacije "Geo Vujišić" D.O.O. Podgorica o identifikaciji lokacije koju čine katastarske parcele, br. 665/30 i 665/32 (UP 5C – 305) i katastarske parcele, br. 665/29 i 665/33 (UP 5C -306) u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 19/09). Objekat je lociran u cjelosti na katastarskim parcelama, br. 665/29, 665/30 665/32 i 665/33 sve K.O.Podgorica II. Prilaz lokaciji je obezbijeđen preko lokalnog puta i kat. parcele, br. 665/31 K.O.Podgorica II, upisanoj u Listu nepokretnosti 4936 koja je prema katastarskoj evidenciji u svojini „Fresh „ D.O.O.Podgorica; Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ING-INVEST, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjerenog, dana 11.03.2024. godine u 14:53:53 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 5C-305 i UP 5C-306, na katastarskim parcelama, br. 665/29, 665/30, 665/32 i 665/33 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2, Glavni grad Podgorica u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, a saobraćajni priključak je obezbijeđen u sjeverozapadnom dijelu parcele preko saobraćajnice " Stara Varoš 11 " u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Dopunjeno idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 88 stav 2 Zakona, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, s pozivom na ovlašćenja iz citiranog člana 87. stav 4. tač. 1. al.1. i 2. Zakona, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica

u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta (objekat individualnog stanovanja sa više stanova), ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 3.567,99m², projektovanog od strane privrednog društva „ING-INVEST“, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjerenog, dana 11.03.2024. godine u 14:53:53 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 5C-305 i UP 5C-306, na katastarskim parcelama, br. 665/29, 665/30, 665/32 i 665/33 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 19/09), Glavni Grad Podgorica, da je isto urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,45 (Planom propisano 0,50), indeks izgrađenosti 1,70 (Planom propisan 1,75), spratnosti objekta: P+2+Pk (Planom propisana spratnost: P+2+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanističkim planom „Zagorič 3 i 4 – zona 2, („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 19/09), utvrđene su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri, i to:

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata Individualnog stanovanja sa više stanova:

Individualno stanovanje sa više stanova predviđeno ovim planom, predstavlja prelazni tip stanovanja, između individualnog i kolektivnog tipa. Naime, tipološki i po načinu korišćenja parcele slično je objektima individualnog stanovanja ali zbog povećane spratnosti i većeg broja stanova, pa time i porodica u okviru jednog objekta, moguće je svrstati ih i u tip kolektivnog stanovanja. Maksimalna spratnost planiranih objekata u ovoj zoni je P+2+Pk. Parcele su dobijene preparcelacijom velikih parcela ili ukрупnjavanjem manjih do prosječne veličine oko 2000m².

Planirani urbanistički parametri: Namjena - individualno stanovanje sa više stanova; indeks zauzetosti zemljišta 0,50; indeks izgrađenosti zemljišta 1,75.

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u aneksu plana "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse. Objekte ovog tipa graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane (dvojne) objekte.

Za pojedine urbanističke parcele definisana je obavezujuća građevinska linija ka saobraćajnici, na koju se mora postaviti ulična fasada objekta.

U odnosu na susjede objekat treba postaviti u skladu sa pravilima:

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.

- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 3,5 m.

Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne i to na min. visini od 4,0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade.

Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, a u granicama urbanističke parcele.

Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena. Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.

Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele i to u garažama u sklopu objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Arhitekturu predvidjeti u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i savremenom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora. Potrebno je da arhitektonika bude svedena i kubistička i prilagođena namjeni stanovanja tj. Da odražava utisak prijatnog stanovanja, doma, da je pristupačan i nenametljiv.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji površine 2 094m² planirana je izgradnja individualnog stanovanja sa više stanova, spratnosti P+2+Pk. Formiran je arhitektonski sklop svedenih karakternih linija, koji je u osnovi pravougaonika. Objekat je planiran na način da nema podzemnih etaža. U ovom projektu, parter je manjim dijelom iskorišten za neophodan broj parking mjesta i internu saobraćajnicu, a većinski ostatak parcele je pod zelenilom i popločanjem. Prizemlje je predviđeno za garažiranje vozila pa je samim tim parkiranje većim dijelom sprovedeno u okviru objekta. Nadzemnim etažama se pristupa kroz vertikalne komunikacije iz garaže. Na prvom i drugom spratu organizovano je po 12 stambenih jedinica, dok povučeni sprat broji 6 stambenih jedinica. Organizacija stambenog prostora ide u korist boljeg osunčanja, prozračnosti i intimnosti. U središtu svake lamele planirano je centralno jezgro sa stepeništem, liftom i instalacionim kanalima.

Na sjeveroistočnoj i jugozapadnoj strani nema izgrađenih objekata pa samim tim objekat ne zaklanja susjede. Sa jugoistočne strane se postavlja parkig prostor, koji omogućava i odmaknutost objekta od susjeda. Što pruža intimitu i provjetrenost objekta.

Krovna površina riješena je kao kosi krov nagiba 28°, prekriven pocinčanim limom. Kako bi se izbjegao kosi krov etaža potkrovlja ispod kosih krovnih ploča i krovni prozori kao način obezbijedivanja prirodnog osvijetljenja, ova etaža se povlači do tačke gdje je svjetla visina adekvatna namjeni.

Izbor materijalizacije naginje tamnijim tonovima, dvije nijanse sive boje bavalita koja dominira objektom i bijelim bavalitom koji postavlja stroge okvire fasade. Fasada je oblikovana kroz horizontalne bijele prstenove, između kojih se nalaze trake sa fasadnim otvorima. Ovime se smanjuje ukupan doživljaj stvarne visine objekta, što utiče na stvaranje prijatnijeg ambijenta za porodično stanovanje.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predmetno idejno rješenje za izgradnju objekta individualnog stanovanja sa više stanova na lokaciji koju čine kat. parcele br. 665/29, 665/30, 665/32 i 665/33 sve K.O. Podgorica II, Glavni grad Podgorica, koje formiraju urbanističke parcele UP 5C-305 i UP 5C-306, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 – zona 2", ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 19/09), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine 3.567,99m², indeks zauzetosti 0,45 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 1,70 (planom propisan 1,75), spratnosti objekta P+2+Pk (planom propisano P+2+Pk), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije "Geo Vujisić" D.O.O. Podgorica o identifikaciji lokacije koju čine katastarske parcele, br. 665/30 i 665/32 (UP 5C – 305) i katastarske parcele, br. 665/29 i 665/33 (UP 5C -306) u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“, („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 19/09). Objekat je lociran u cjelosti na katastarskim parcelama, br. 665/29, 665/30 665/32 i 665/33 sve K.O. Podgorica II. Prilaz lokaciji je obezbijeden preko lokalnog puta i kat. parcele, br. 665/31 K.O. Podgorica II, upisanoj u Listu nepokretnosti 4936 koja je prema katastarskoj evidenciji u svojini „Fresh“, D.O.O. Podgorica.

Uvidom u Listove nepokretnosti 4936-prepis i 6052 – prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele, br. 665/29, 665/30 i 665/31, 665/32 i 665/32 sve K.O.Podgorica II u svojini " Fresh " D.O.O.Podgorica u obimu prava 1/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st 4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru "FRESH" D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta (objekat individualnog stanovanja sa više stanova), ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 3.567,99m², projektovanog od strane privrednog društva „ING-INVEST“, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjerenog, dana 11.03.2024. godine u 14:53:53 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 5C-305 i UP 5C-306, na katastarskim parcelama, br. 665/29, 665/30, 665/32 i 665/33 sve K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 19/09), Glavni Grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,45 (Planom propisano 0,50), indeks izgrađenosti 1,70 (Planom propisan 1,75), spratnosti objekta: P+2+Pk (Planom propisana spratnost: P+2+Pk) i ostvarenim odnosom 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,

Obradila:

Načelnik Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

