



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: 05-332/24-8364/6
Datum: 31.12.2024. godine

Andrić Tijana, Krgović Hajdana, Andrić Neda i Marković Vladana

PODGORICA

UL. Vitnija Vorena, br. 21

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2024.12.31
09:44:51 +01'00'



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/24-8364/6

Datum: 31.12.2024. 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 Andrić Tijane, Krgović Hajdane, Andrić Nede i Marković Vladane, svi iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Smart studio" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.12.2024. godine u 10:01:58 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, na lokaciji koju čine: kat. parcela br. 3686 i dio kat.parcele br. 3687 sve KO Podgorica III, koje obrazuju UP G1.3, zona G, urbanistički blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 32/18) Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Andrić Tijani, Krgović Hajdani, Andrić Nedi i Marković Vladani, svi iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Smart studio" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.12.2024. godine u 10:01:58 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, na lokaciji koju čine: kat. parcela br. 3686 i dio kat.parcele br. 3687 sve KO Podgorica III, koje obrazuju UP G1.3, zona G, urbanistički blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 32/18) Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 4.021,86 m² (planom propisano nadzemno 4.263,94 m²), indeks zauzetosti – 0,46 (planom propisano 0,70); indeks izgrađenosti 1,88 (planom propisano 2,00); spratnost objekta Po+P+3 (planom propisano P+3), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-8364/1 od 14.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratili su se Andrić Tijana, Krgović Hajdana, Andrić Neda i Marković Vladana, svi iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Smart studio" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana

14.06.2024. godine u 12:37:43 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, na lokaciji koju čine: kat. parcela br. 3686 i dio kat.parcele br. 3687 sve KO Podgorica III, koje obrazuju UP G1.3, zona G, urbanistički blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 32/18) 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 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 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 su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-3429/8 izdati dana 10.06.2022. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.186 KO Podgorica III elektronski prepis od 30.07.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcele br.3686 i 3687 KO Podgorica III; 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.

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 plan "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.35/13), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 3686 KO Podgorica III i dio kat. parcele br. 3687 KO Podgorica III, koje formiraju urbanističku parcelu UP G1.3, zona G, blok 1, planirana je mješovita namjena.

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se organizovati objekti stambeno-poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama, a poslovanje u prizemlju. Moguće je graditi i objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja. Djelatnosti koje se mogu naći u okviru ove namjene su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, uprava, zdravstvo, poslovni i kancelarijski sadržaji i sl.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće ili formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda, s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili 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. Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susjednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 1m.

Shodno planskom dokumentu, parametri gradnje za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu na nivou zone dati su u tabelama. Broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući, a broj parking mjesta je u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Predmetna parcela je pravougaonog oblika sa prostiranjem u pravcu sjever – jug. Sa dvije strane je ovičena saobraćajnicama predviđenim DUP-om. Ukupna površina lokacije, odnosno urbanističke parcele UP G 1.3 iznosi 2.131,97 m². Planirani objekat je projektovan kao slobodnostojeći i u cjelosti postavljen u okviru granica parcele i u skladu sa građevinskom linijom. Prema saobraćajnici odnosno regulacionoj liniji, planom je predviđena građevinska linija grafički i numerički, na udaljenosti od 5 m od granice parcele, a od susjednih parcela sa preostale 3 strane je na razdaljini od 3 m. Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnim pješačkim i kolskim stazama. Osim toga u preostalom dijelu parcele su predviđene zelene zone. Objekat je projektovan kao jedinstvena cjelina koja je konstruktivno podijeljena i diletirana na dvije lamele koje imaju dva nezavisna ulaza. Lamela A idejnim rješenjem je određena kao Faza I, dok Lamela B čini fazu II.

Ispred objekta je formirana interna dvosmjerna saobraćajnica preko koje se opslužuje parking prostor sa 24 nadzemna parking mjesta. U podrumu se nalazi prostor za garažiranje vozila. Gabarit podrumske etaže u osnovi prati osnovni gabarit objekta.

Podrumska etaža je projektovana u funkciji garažiranja vozila i za tu namjenu je obezbijeđeno 28 parking mjesta u podzemnoj garaži objekta. Od navednog broja parking mjesta 4 mjesta su predviđena za osobe smanjene pokretljivosti.

Prizemna etaža je u cjelini namjenjena poslovanju. U tu svrhu projektovano je 14 komercijalnih-poslovnih prostora. Svi poslovni prostori su projektovani tako da imaju nezavisan ulaz sa spoljašnje strane objekta. Etaže od prvog do trećeg sprata su predviđene za stambene jedinice. U strukturi projektovanih stanova nalaze se garsonjere, jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi. U okviru lamele A nalazi se 18 stambenih jedinica i isto toliko u okviru lamele B. Tavanu se pristupa preko glavnog stepeništa i lifta, a osim istih u tavanu se nalazi hodnik i tehnička prostorija za održavanje liftovske opreme. Preko tavana se obezbjeđuje pristup svim ventilacionim izlazima iz stanova i servisiranje i održavanje krovne površine.

Planskim dokumentom, poglavlje 17.1 *Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu*, i urbanističko-tehničkih uslova br. 08-332/22-3429/8 od 10.06.2022.godine, konstatovano je da preko predmetne UP G1.3, zona G, urbanistički blok 1, prolazi zona zaštite dalekovoda te da je planom data privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr) koja je definisana zonom zaštite koridora postojećeg dalekovoda. U slučaju gradnje prije izmještanja dalekovoda potrebno je pribaviti posebne uslove i saglasnost nadležnog elektroprivrednog preduzeća. Predmetnim idejnim rješenjem dostavljen je *Elaborat usaglašavanja postojećeg DV 10 kV „Aluminijski kombinat iz Ljubovića“ sa planiranim objektom mješovite namjene – stambeno poslovni objekat*, izrađen od strane "ENPROING" Doo Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2024.godine u 21:02:33 + 01'00". S tim u vezi, a prije podnošenja prijave građenja, neophono je da citirani elaborat dobije saglasnost nadležnog elektroprivrednog preduzeća. Osim navedenog, a prije prijave građenja, dostavljeni Elaborat parcelacije po planskom dokumentu sprovesti kod Uprave za nekretnine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, koji se nalazi na lokaciji koju formiraju kat.parcela br. 3686 KO Podgorica III i dio kat. parcele br. 3687 KO Podgorica III, koje formiraju urbanističku parcelu UP G1.3, zona G, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.35/13), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „SMART STUDIO“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 04.12.2024. godine u 10:01:58 + 01'00", izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 4.021,86 m² (planom propisano nadzemno 4.263,94 m²), indeks zauzetosti – 0,46 (planom propisano 0,70); indeks izgrađenosti 1,88 (planom propisano 2,00); spratnost objekta Po+P+3 (planom propisano P+3), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i sa tabelarnim prikazom zadatih i ostavarenih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije, Elaborat usaglašavanja postojećeg DV 10 kV sa planiranim objektom i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa novoizgrađene Ulice br. 7, koju između ostalih čine kat. parcele: dio parcele 3687 (LN186) susvojina Andrić Živka i dr. i

kat. parcela 3689/13 (LN8128), susvojina Kips Gradnja Doo (koje su već u postupku eksproprijacije).

Uvidom u List nepokretnosti br.186 KO Podgorica III elektronski prepis od 30.07.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.3686 i 3687 KO Podgorica III, u susvojini Andrić Živka u obimu prava 2/5, u susvojini Krgović Hajdane u obimu prava 1/10, u susvojini Andrić Nede u obimu prava 1/10, u susvojini Andrić Nevenke u obimu prava 1/5, u susvojini AndrićTijane u obimu prava 1/10 i u susvojini Marković Vladane u obimu prava 1/10.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Andrić Tijani, Krgović Hajdani, Andrić Nedi i Marković Vladani, svi iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Smart studio" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.12.2024. godine u 10:01:58 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, na lokaciji koju čine: kat. parcela br. 3686 i dio kat.parcele br. 3687 sve KO Podgorica III, koje obrazuju UP G1.3, zona G, urbanistički blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 32/18) 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, 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

Mirjana Đurišić Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2024.12.31
09:44:03 +01'00'