



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: 09-1888/2
Podgorica, 16.12.2021. godine

„Admiral Holding“ DOO iz Podgorice

PODGORICA
Trg nezavisnosti bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-1888/2
Podgorica, 16.12.2021. 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 „Admiral Holding“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata oznake A(na UP 215 koju čine kat.parcele broj 1289/6,1649/7 i 1290/3 i UP216 koju čine kat.parcele broj 1289/7, 1649/9 i 1290/4) i oznake B(na UP 208 koju čine kat.parcele broj 1289/5 i 1649/5), sve KO Podgorica I u zahvatu DUP-a „Naselje 1 Maj“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.09/20), Glavni grad Podgorice, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Admiral Holding“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata oznake A(na UP 215 koju čine kat.parcele broj 1289/6,1649/7 i 1290/3 i UP216 koju čine kat.parcele broj 1289/7, 1649/9 i 1290/4) i oznake B(na UP 208 koju čine kat.parcele broj 1289/5 i 1649/5), sve KO Podgorica I u zahvatu DUP-a „Naselje 1 Maj“, bruto razvijene građevinske površine objekta A BRGP=4953.62m² (planom zadato 4953.62m²), indeks zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,60), indeks izgrađenosti 2,0 (planom zadato 2,0), spratnost objekta P+5 u okviru zadatih gabarita posljednje etaže i visine objekta(planom zadato P+4+M) i bruto razvijene građevinske površine objekta B BRGP=2185.45m² (planom zadato 2185.45m²), indeks zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,60), indeks izgrađenosti 2,0 (planom zadato 2,0), spratnost objekta P+5 u okviru zadatih gabarita posljednje etaže i visine objekta (planom zadato P+4+M) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1888/1 od 16.11.2021.godine, Glavnom državnom arhitekti obratilo se „Admiral Holding“ doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti,na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambeno-poslovnih objekata oznake A(na UP 215 koju čine kat.parcele broj 1289/6,1649/7 i 1290/3 i UP216 koju čine kat.parcele broj 1289/7, 1649/9 i 1290/4) i oznake B(na UP 208 koju čine kat.parcele broj 1289/5 i 1649/5), sve KO Podgorica I u zahvatu DUP-a „Naselje 1 Maj“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.09/20), Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 DUP-a „Naselje 1 Maj“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 09/20), Glavni grad Podgorica na UP 215 koju čine kat.parcele broj 1289/6, 1649/7 i 1290/3, UP216 koju čine kat.parcele broj 1289/7, 1649/9 i 1290/4 i na UP 208 koju čine kat.parcele broj 1289/5 i 1649/5), sve KO Podgorica I, utvrđena je namjena parcela stanovanje velike gustine.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje. Svi prikljucci telekomunikacione i električne mreže će se raditi podzemno. Rasvjetu prostora kolskih i pješackih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Visine objekata su date na grafickim prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ceramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambeno-poslovnih objekata, projektovano od strane „Ing invest“ d.o.o. Danilovgrad, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: objekti oznake A(na UP 215 koju čine kat.parcele broj 1289/6,1649/7 i 1290/3 i UP216 koju čine kat.parcele broj 1289/7, 1649/9 i 1290/4) i oznake B(na UP 208 koju čine kat.parcele broj 1289/5 i 1649/5), sve KO Podgorica I u zahvatu DUP-a „Naselje 1 Maj“, bruto razvijene građevinske površine objekta A BRGP=4953.62m² (planom zadato 4953.62m²), indeks zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,60), indeks izgrađenosti 2,0 (planom zadato 2,0), spratnost objekta P+5 u okviru zadatih gabarita posljednje etaže i visine objekta(planom zadato P+4+M) i bruto razvijene građevinske površine objekta B BRGP=2185.45m² (planom zadato 2185.45m²), indeks zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,60), indeks izgrađenosti 2,0 (planom zadato 2,0), spratnost objekta P+5 u okviru zadatih gabarita posljednje etaže i visine objekta (planom zadato P+4+M) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

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

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, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističke parcele UP 215 koju čine kat.parcele broj 1289/6,1649/7 i 1290/3, UP216 koju čine kat.parcele broj 1289/7, 1649/9 i 1290/4 i na UP 208 koju čine kat.parcele broj 1289/5 i 1649/5), sve KO Podgorica I u zahvatu DUP-a „Naselje 1 Maj“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.09/20), Glavni grad Podgorice.

Uvidom u Listove nepokretnosti 4907 i 4925 Uprave za nekretnine PJ Podgorica utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1289/6,1649/7,1290/3, 1289/7, 1649/9,1290/4,1289/5 i 1649/5 sve KO Podgorica I u svojini „Admiral Holding“ doo 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 „Admiral Holding“ DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Ing invest“ d.o.o. Danilovgrad za izgradnju stambeno-poslovnih objekata oznake A(na UP 215 koju čine kat.parcele broj 1289/6,1649/7 i 1290/3 i UP216 koju čine kat.parcele broj 1289/7, 1649/9 i 1290/4) i oznake B(na UP 208 koju čine kat.parcele broj 1289/5 i 1649/5), sve KO Podgorica I u zahvatu DUP-a „Naselje 1 Maj“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.09/20), Glavni grad Podgorice 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ
