



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: 09-332/22-5142/2
Podgorica, 20.07.2022. godine

„RAMEL“ DOO

NIKŠIĆ
Hercegovački put br.79

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-5142/2
Podgorica, 20.07.2022. 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 „RAMEL“ DOO Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti- Hotel sa poslovanjem, koji se nalazi na dijelu UP 90, koju čine katastarske parcele br.2082/9, 5471/29, 2090/1283 i 2079/3 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Izmjene i dopune Konik sanacioni plan“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 27/10), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „RAMEL“ D.O.O. Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti - Hotel sa poslovanjem, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP 6.400,00 m², projektovanog od strane "Dijalog.Arhitektura.Urbanizam" D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele br. UP 90, zone A, kojeg čine katastarske parcele br.2082/9, 5471/29, 2090/1283 i 2079/3 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Izmjene i dopune Konik sanacioni plan“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 27/10), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: zauzetosti na dijelu UP90 - 742,0 m² (dato 753,0 m²), izgrađenosti na dijelu UP90 - 6.400,00 m² (dato 6.402,00 m²), spratnosti objekta 2Po+VP+6 (dato 3Po+VP+7) i odnosa prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5142/1 od 06.07.2022.godine, „RAMEL“ D.O.O. Nikšić, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti - Hotel sa poslovanjem, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP 6.400,00 m², projektovanog od strane "Dijalog.Arhitektura. Urbanizam" D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele br. UP 90, zone A, kojeg čine katastarske parcele br.2082/9, 5471/29, 2090/1283 i 2079/3 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Izmjene i dopune Konik sanacioni plan“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 27/10), u

smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/19-2909 izdate 12.06.2019.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti broj 6751 KO Podgorica III – prepis od 19.07.2022. godine, za katastarsku parcelu broj 2082/9 KO Podgorica III, List nepokretnosti broj 7281 KO Podgorica III – prepis od 19.07.2022. godine, za katastarske parcele broj 5471/29, 2090/1283 i 2079/3 KO Podgorica III, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa i 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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, 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.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Izmjene i dopune Konik sanacioni plan“, propisani su URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izgradnju Poslovnih objekata u Zoni A: UP90:

U skladu sa Zakonom o planiranju i uredjenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana. Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je

izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Građevinske linije novoplaniranih objekata su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica. građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,00m od granice urbanističke parcele. Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Horizontalni gabariti novoplaniranih poslovnih objekata nisu dati u grafičkim prilogima. Obzirom na prostorne mogućnosti lokacija, gabariti objekata će biti izbor projektanta uz obavezu poštovanja datih građevinskih linija, površine prizemlja i ukupne bruto građevinske površine date u tabelama.

Spratnost je data u grafičkom prilogu kao maksimalna. Preporuka je izgradnja podrumskih ili suterenskih etaža namijenjenih garažiranju ukoliko nije zadovoljen broj površinskih parkinga, u cilju obezbjeđivanja propisanog broja parking mjesta, kao i pratećim sadržajima u funkciji objekta. Krovove objekata odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije. Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm. Svjetla visina prizemlja maksimalno 4,00 m. Namjena objekata je data u grafičkom prilogu "Namjena površina". Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom i potrebama korisnika prostora. Oblikovni izraz objekta i materijalizacija moraju biti u skladu sa savremenim zahtjevima i tehnologijama.

Namjena objekta na UP90 je Hotel. Spratnost ovog objekta data je na grafičkom prilogu uz mogućnost projektovanja povučene etaže na krovnoj terasi kao i nadkrivanja terase.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

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 prilogima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu i Elaborat parcelacije.

Pristup lokaciji i objektu je projektovan u skladu sa smernicama planskog dokumenta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, grafički i tekstualni dio - tehnički opis, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta centralnih djelatnosti- Hotel sa poslovanjem, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.urbanizam“ Doo Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i

materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima iz planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova: zauzetosti na dijelu UP90 - 742,0 m2 (dato 753,0 m2), izgrađenosti na dijelu UP90 - 6.400,00 m2 (dato 6.402,00 m2), spratnosti objekta 2Po+VP+6 (dato 3Po+VP+7) i odnosa prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti broj 6751 KO Podgorica III – prepis od 19.07.2022. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2082/9 KO Podgorica III, u svojini „Ramel“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti broj 7281 KO Podgorica III – prepis od 19.07.2022. godine, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 5471/29, 2090/1283 i 2079/3 KO Podgorica III, u svojini „Ramel“ Doo Nikšić, 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 „RAMEL“ DOO Nikšić, na idejno arhitektonsko rješenje, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti - Hotel sa poslovanjem, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.urbanizam“ DOO Podgorica, na dijelu UP 90, kojeg čine katastarske parcele br.2082/9, 5471/29, 2090/1283 i 2079/3 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Izmjene i dopune Konik sanacioni plan“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 27/10), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara iz planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova.

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

