



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: 09-332/22-3975/2  
Podgorica, 16.06.2022. godine

“URION” D.O.O

PODGORICA  
Pera Šoća 6

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

B broj: 09-332/22-3975/2  
Podgorica, 16.06.2022. 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 „URION“ D.O.O iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta- I faza i II faza, na UP79, na kat. parcelama 3999/4 i 4082/10 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 048/20), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** URION“ D.O.O iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta- I faza i II faza, na UP79, na kat. parcelama 3999/4 i 4082/10 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 048/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara; ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=3.231,77 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 4.984,00 m<sup>2</sup> – ostvareno 2.567,75 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,27 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (planom dato 0,62), spratnost odnosno visina objekata Po+P+2 (planom dato 3 nadzemne etaže), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski pristup objektu na vlasničkoj parceli.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj : 09-332/22-3975/1 od 26.05.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „URION“ D.O.O, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta- I faza i II faza, na UP79, na kat. parcelama 3999/4 i 4082/10 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 048/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara; ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=3.231,77 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 4.984,00 m<sup>2</sup> – ostvareno 2.567,75 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,27 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (planom dato 0,62), spratnost odnosno visina objekata Po+P+2 (planom dato 3 nadzemne etaže),

ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski pristup objektu na vlasničkoj parceli.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 084-332/20-593 izdate 03.07.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti br. 6963 KO Podgorica I – prepis od 18.05.2022. godine za kat. parcele broj 3999/4 i 4082/10 KO Donja Gorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 048/20), Glavni grad Podgorica, na UP79, na kat. parcelama 3999/4 i 4082/10 K.O. Donja Gorica, planirana je namjena centralne djelatnosti (CD).

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Dozvoljeni su: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti za upravu, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, stambeni objekti i poslovni apartmani, izuzetno višeporodično stanovanje (Podzona A3), a u skladu sa Posebnim uslovima.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=4.984,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost odnosno visina objekata 3 nadzemne etaže.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je da je arhitektonske volumene potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Objekat mora bit estetski i materijalno oblikovan na način koji će

odgovarati njegovoj namjeni. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max. visinom nadzotka 1,20, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta – I faza i II faza, projektovano od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=3.231,77 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 4.984,00 m<sup>2</sup> – ostvareno 2.567,75 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,27 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (planom dato 0,62), spratnost odnosno visina objekata Po+P+2 (planom dato 3 nadzemne etaže), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski pristup objektu na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je dostavljena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, sa potpisom i pečatom, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnim pristupom objektu, sa potpisom i pečatom. Kolski pristup je obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice k.p. 4082/1 K.O. Donja Gorica, upisan u listu nepokretnosti kao nekategorisani putevi u vlasništvu Glavnog grada Podgorice.

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 i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 048/20), Glavni grad Podgorica.

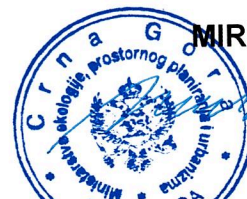
Uvidom u List nepokretnosti br.6963 KO Donja Gorica – prepis od 18.05.2022., utvrđeno je da na kat. parcelama broj 3999/4 i 4082/10 KO Donja Gorica, pravo svojine ima „URION“ D.O.O u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SAMBIC“ AD, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, za izgradnju poslovnog objekta- I faza i II faza, na UP79, na kat. parcelama 3999/4 i 4082/10 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 048/20), 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