



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: 05-332/24-12361/8
Podgorica, 03.02.2025. godine

INTERART DOO

PODGORICA

Ul. Kralja Nikole br.10

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



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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-12361/8
Podgorica, 03.02.2025. 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 „Interart“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.01.2025. godine u 09:52:35 + 01'00' za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje i poslovanje na UP 185 koju čine kat.parcele br.4203/4 i dio kat.parcele br.4709/1 i na UP 186 koju čine kat.parcele br.4203/5 i 4709/1 KO Cetinje I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda Donje polje zona D“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.18/12) Prijestonica Cetinje, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Interart“ Doo iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.01.2025. godine u 09:52:35 + 01'00' za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje i poslovanje na UP 185 koju čine kat.parcele br.4203/4 i dio kat.parcele br.4709/1 i na UP 186 koju čine kat.parcele br.4203/5 i 4709/1 KO Cetinje I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda Donje polje zona D“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.18/12) Prijestonica Cetinje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna bruto građevinska površina podzemno i nadzemno BRGP=3.127,818 m² (planom propisano 3.724,80 m²), indeks zauzetosti – 0,50 (planom propisano 0,60); indeks izgrađenosti 2,01 (planom propisano 2,40); spratnost objekta Po+P+2+Pk (planom propisano P+2+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-12361/1 od 20.09.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Interart“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.09.2024.godine u 14:29:13 + 02'00', za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje i poslovanje na UP 185 i UP 186 KO Cetinje I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda Donje polje zona D“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.18/12) Prijestonica Cetinje.

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-9760/7 izdati dana 11.06.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-9760/8 izdati dana 11.06.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; List nepokretnosti br.1892 KO Cetinje I elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 02.09.2024.godine, za kat.parcelu br.4203/4 KO Cetinje I, List nepokretnosti br.1803 KO Cetinje I elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 27.01.2025.godine, za kat.parcelu br.4203/5 KO Cetinje I; List nepokretnosti br.404 KO Cetinje I elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 27.01.2025.godine, za kat.parcelu br.4709/1 KO Cetinje I; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.281/2024 od 28.08.2024.godine zaključen između Interart Doo Podgorica i Mijušković Gojka; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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 “Gruda-Donje polje zona D” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.18/12) Prijestonica Cetinje, na lokaciji koju čine UP 185 (kat.parcele br. 4203/4 i dio 4709/1 KO Cetinje I) i UP 186 (kat.parcele br. 4203/5 i dio 4709/1 KO Cetinje I), planirana je namjena stanovanje srednje gustine (SS-tip1).

Stanovanje srednjih gustina definisano je kao pretežna namjena. Planirano je u centralnom dijelu zahvata plana, a prostor je određen glavnim saobraćajnicama koje se razvijaju kroz naselje. Uz stanovanje kao primarnu namjenu mogu se organizovati i

djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju. U okviru stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Objekte u okviru stanovanja organizovati kao slobodnostojeće na parceli, dvojne ili objekte u nizu, a na većim parcelama i kao komplekse.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5 m. Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione za novoplanirane objekte je 3 m. Parkiranje automobila je potrebno obezbijediti u okviru parcele, odnosno objekta. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolji sledeće normative i to: planirano stanovanje 1.1 PM/stan i poslovanje-administracija 1 PM na 60 m² BRGP.

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom. Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti.

Lokacija za gradnju predmetnog objekta obuhvata UP 185 i UP186 koje se nalaze u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda-Donje polje zona D". UP 185 se sastoji od kat.parcele br. 4203/4 i dijela kat.parcele br. 4709/1, dok se UP 186 sastoji od kat.parcele br. 4203/5 i dijela kat.parcele br. 4709/1. Na lokaciji se nalazi postojeći objekat-porodična stambena zgrada površine 154 m². Objekat je samostojeći na parceli, zadržava se sa postojećim gabaritima i ulaznom zonom, ali se u budućnosti planira adaptacija sa sljedećim intervencijama:

- zamjena postojećih fasadnih otvora- unaprijeđenim novom generacijom sa termoprekidom
- adaptacija fasade sa zamjenom termoizolacije u cilju bolje energetske efikasnosti
- adaptacija prilaznog platoa sa postavljanjem novih parking mjesta
- adaptacija parternog uređenja.

Planirani novoprojektovani objekat je pažljivo pozicioniran u skladu sa prirodnim i klimatskim uslovima i adekvatno povezan sa parterom i neposrednim okruženjem u kome dominantnu ulogu ima zelenilo i postojeća stabla drveća u okviru kojih se formira objekat. Predviđeni su otvoreni prostori za okupljanje. Planirana je sadnja i novih sadnica na svim

slobodnim djelovima parcele, takođe je predviđen parking za bicikla. U okviru parternog popločanja ostavljeni su prostori za postojeće drveće kao i za nove zasade.

Novi objekat je stambeno poslovni. U prizemlju je poslovanje dok je na spratovima 19 stambenih jedinica. Svi stanovi su projektovani u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu. U skladu sa uslovima iz plana broj parking mjesta iznosi 31, od kojih se 22 parking mjesta nalaze u garaži objekta, a 9 parking mjesta na parteru. Za pristup podzemnoj garaži projektovana je natkrivena rampa nagiba 15%, direktno dostupna sa pristupne saobraćajnice. Garaža je predviđena kao podzemna etaža u okviru gabarita objekta.

U prizemnom dijelu objekta se osim ulazne zone sa recepcijom nalazi 11 kancelarija čija ukupna površina iznosi 225.87 m² i spa centar sa bazenom površine 163.98 m². Spa centar posjeduje izlaz na zelenu krovnu terasu koja može koristiti posjetiocima za odmor i rekreaciju. Posebno se vodilo računa o oblikovanju ulazne zone koja je prilagođena licima sa invaliditetom u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Krov je projektovan kao kos sa nagibom od 20% u skladu sa propisima ovog podneblja.

Fasadni zidovi prizemlja naglašeni su odvojenom materijalizacijom od ostalih etaža. Za fasadu prizemlja planiran je fasadex (boja F1230K). Zelene površine u parteru kao i na krovnoj terasi imaju učešće u poboljšanju energetski efikasnih karakteristika zgrade. Takođe, planiranjem visokog rastinja u parternom uređenju ostvaruje se prijatna atmosfera za boravak stanara i tokom ljetnjeg perioda. Sa druge strane, zelene površine na krovnoj terasi štite hidroizolaciju od sunčevog zračenja, vjetra, grada i temperaturnih promjena u toku različitih godišnjih doba. Zeleni krov smanjuje gubitke toplotne energije tokom zime, a tokom ljeta sprečava ulazak toplote u unutrašnjost.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine UP 185 (kat.parcele br. 4203/4 i dio 4709/1 KO Cetinje I) i UP 186 (kat.parcele br. 4203/5 i dio 4709/1 KO Cetinje I), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda-Donje polje zona D" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br.18/12) Prijestonica Cetinje, projektovano od strane „DVARP +C“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.01.2025. godine u 09:52:35 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna bruto građevinska površina podzemno i nadzemno BRGP=3.127,818 m² (planom propisano 3.724,80 m²), indeks zauzetosti – 0,50 (planom propisano 0,60); indeks izgrađenosti 2,01 (planom propisano 2,40); spratnost objekta Po+P+2+Pk (planom propisano P+2+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom zadatih i ostavrenih urbanističkih parametra i da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i Elaborat parcelacije. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko planom predviđene saobraćajnice.

Uvidom u List nepokretnosti br.1892 KO Cetinje I elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 02.09.2024.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br.4203/4 KO Cetinje I, u svojini Mijušković Gojka, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1803 KO Cetinje I elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 27.01.2025.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br.4203/5 KO Cetinje I, u svojini Mijušković Gojka, u obimu prava 1/1

Uvidom u List nepokretnosti br.404 KO Cetinje I elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 27.01.2025.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br.4709/1 KO Cetinje I, u svojini Države Crne Gore, u obimu prava 1/1 dok Prijestonica Cetinje ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Interart“ Doo iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.01.2025. godine u 09:52:35 + 01'00' za izgradnju objekta za kolektivno stanovanje i poslovanje na UP 185 koju čine kat.parcele br.4203/4 i dio kat.parcele br.4709/1 i na UP 186 koju čine kat.parcele br.4203/5 i 4709/1 KO Cetinje I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda Donje polje zona D" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.18/12) Prijestonica Cetinje, 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