



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: 09-332/22-2929/7
Podgorica, 28.07.2022. godine

NEĐELJKO RADOVIĆ

PODGORICA
Bulevar Sv.Petra Cetinjskog 80

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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: 09-332/22-2929/7
Podgorica, 28.07.2022. 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 Neđeljka Radovića iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP11 zona D, koju čini kat.parcela br.2162 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Nova Varoš 2”, Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.39/10), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Neđeljku Radoviću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP11 zona D, koju čini kat.parcela br.2162 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Nova Varoš 2”, Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.39/10), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 6.902,08 m² (planom dato 4.319,00 m², nadzemno ostvareno 4.306,13 m²), indeks zauzetosti 0,31 (planom dato 0,6), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,5), spratnost objekta 2Po+P+M+6 (planom dato P+7) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2929/1 od 20.04.2022.godine Glavnom državnim arhitekti obratio se zahtjevom, Neđeljko Radović iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP11 zona D, koju čini kat.parcela br.2162 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Nova Varoš 2”, Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.39/10), Glavni grad Podgorica, ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 6.902,08 m² (planom dato 4.319,00 m², nadzemno ostvareno 4.306,13 m²), indeks zauzetosti 0,31 (planom dato 0,6), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,5), spratnost objekta 2Po+P+M+6 (planom dato P+7) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnim arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-807 izdate 29.06.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti br.4201 KO Podgorica II- Prepis, br. 101-919-

17058/2022 od 08.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 2162/1 KO Podgorica II; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta.

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 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Nova Varoš 2“ opština Podgorica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br.32/18), Glavni grad Podgorica na UP 11, zona D na kat.parceli br.2162 KO Podgorica, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP=4.319,00 m², površina pod objektom 1.037,00 m², indeks izgrađenosti 2,5, index zauzetosti 0,6 i spratnost objekta P+7.

Mješovita namjena planirana je uz gradsku saobraćajnicu - budući bulevar Vaka Đurovića. U okviru ove namjene planirana je izgradnja pretežno poslovnih objekata, kao i objekata u skladu sa potrebama investitora i pretežnom namjenom:

-Stanovanje i objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opskrbljivanje područja;

-Trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti;

-Ugostiteljstvo i objekti za smještaj turista;

-Objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika;

-Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor;

-Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno;

-Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti dati su u tabeli;

-Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja,

ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti;

-U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori);

-Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je u grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija"; Građevinska linija prema susjednim parcelama je minimum 3,0 m.

-Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda, a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele;

-Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena;

-Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Daje se mogućnost projektovanja i ravnih krovova;

-Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;

-U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale i likovne izraze;

-Gradnju objekta moguće je izvoditi fazno, što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu;

-min. 20% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom;

BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta. Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br.48/13 i 44/15).

Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).

Potrebe za parkiranjem kod novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

- Stanovanje (na 1000 m²) 12 parking mjesta;

- Poslovanje (na 1000 m² BRGP) 22 parking mjesta;

Površinsko parkiranje je predviđeno najčešće kao upravno parkiranje zbog racionalnosti korišćenja prostora. Parking mjesta su locirana uz kolektivno stanovanje i opremljena su zelenom trakom od 1,0 - 1,5 m i drvoredom. Parking mjesta izvesti od elemenata betontrava. Pozicija i oblik parkinga nijesu obavezujući već su prilikom izrade

glavnog projekta moguće izmjene u skladu sa pozicijom i oblikom objekta. Raspored parking mjesta u garažama unutar objekata nije obavezujući već prvenstveno zavisi od rasporeda konstruktivnih elemenata objekta.

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele,

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m

- slobodna visina garaže min. 2,20m, a optimalno 3m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja)

- dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element.

- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja. Obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbjede zadate min. procenete ozelenjenosti. U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Uz objekte mješovite namjene (Zona B i D) zelene površine rješavati po principima blokovskog zelenila.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekat mješovite namjene, projektovano od strane „STUDIO 4B“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 6.902,08 m² (planom dato 4.319,00 m², nadzemno ostvareno 4.306,13 m²), indeks zauzetosti 0,31 (planom dato 0,6), indeks izgrađenosti 2,49 (planom dato 2,5), spratnost objekta 2Po+P+M+6 (planom dato P+7) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu koji je omogućen postojećom gradskom saobraćajnicom ul. Vaka Đurovića na kat.parceli br. 2229/1 KO Podgorica II svojina Crna Gora, raspolaganje Glavni grad Podgorica, i planiranom stambenom ulicom br.3 koja je definisana u grafičkom prilogu plana „Saobraćajna infrastruktura“.

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 „Nova Varoš 2“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br.32/18), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.4201 KO Dobrota I – izvod, br. 101-919-17058/2022 od 08.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 2162/1 KO Podgorica II, utvrđeno je da na predmetnim katastarskim parcelama pravo svojine ima Neđeljko Radović 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 Neđeljku Radoviću, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP11 zona D, koju čini kat.parcela br.2162 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nova Varoš 2", Glavni grad Podgorica ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br.39/10), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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

