



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: 05-332/24-9523/6
Datum: 16.01.2025.godine

„Slomark“ d.o.o. Nikšić

NIKŠIĆ

Bulevar 13. jula

Stijepović Ljubomir

PODGORICA

Ul. Kralja Nikole br. 272

Stijepović Vladimir

PODGORICA

Ul. Murtazira Karuđuzovića br. 32

Stijepović Cveto

PODGORICA

Ul. Vojislavljevića br. 94

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



Broj: 05-332/24-9523/6
Podgorica, 16.01.2025. 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 „SLOMARK“ DOO, Stijepović Ljubomir, Stijepović Vladimir i Stijepović Cveto, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Studio struktura“ d.o.o., za izgradnju poslovno-stambenog objekta na UP 5, koju čini kat. parcela br. 3671/5 i 3671/9 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „SLOMARK“ DOO, Stijepović Ljubomir, Stijepović Vladimir i Stijepović Cveto na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio struktura“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024. godine, 12:58:39 + 01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na UP 5, koju čini kat. parcela br. 3671/5 i 3671/9 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3418,90 m², od čega je BRGP nadzemno 2228,66 m² (planom zadato BRGP nadzemno 2243 m²), indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,5), indeksa izgrađenosti 1,99 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta 2Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-9523/1 od 09.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „SLOMARK“ DOO, Stijepović Ljubomir, Stijepović Vladimir i Stijepović Cveto, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio mlv“ d.o.o., za izgradnju poslovno-stambenog objekta na UP 5, koju čini kat. parcela br. 3671/5 i 3671/9 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica.

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-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: 08-332/20-1467 izdati dana 15.12.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica; Ugovor o ortakluku – zajedničkoj izgradnji objekta UZZ447/2023 zaključenog između „SLOMARK“ DOO, Stijepović Ljubomir, Stijepović Vladimir i Stijepović Cveto dana 09.06.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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.

Direktorat glavnog državnog arhitekta - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjericama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Titex“ (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini UP 5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3671/5 i 3671/9 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, planirana je mješovita namjena. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj. U okviru ove namjene a uz gradsku saobraćajnicu, bulevar Vojislavljevića, planirana je pretežno izgradnja poslovnih objekata.

Iz uslova za objekte na površinama za mješovitu namjenu daje se mogućnost projektovanja stanovanja u okviru poslovnih objekata uz uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veća od 50% od ukupne površine objekta. Takođe, data je mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor. Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine, ne računaju se u bruto razvijenu površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata potrebno je voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Krovove objekata raditi u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Dozvoljeno je projektovanje kosih, dvovodnih ili viševodnih krovova a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova, prohodnog ili neprohodnog sa svim potrebnim slojevima izolacije. U okviru površina mješovite namjene planirane su zelene površine poslovnih objekata. U skladu sa namjenom objekata, organizuju se u vidu poluotvorenih, parterno uređenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela. U okviru parcele obezbijediti uslov od 30% zelenila.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP 5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3671/5 i 3671/9 KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Titex” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 32/18), Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja slobodnostojećeg poslovno-stambenog objekta, spratnosti 2Po+P+3. Planirani objekat je koncipiran tako da obezbjeđuje optimalne uslove za obavljanje poslovne djelatnosti i to: na prizemlju sa dva poslovna prostora, prvom i drugom spratu objekta sa po 10 kancelarija, i za stanovanje na poslednjoj etaži tj. trećem spratu objekta. Objekat je zamišljen kao savremen poslovni objekat, gdje bi u poslovnim jedinicama bile smještene firme pretežno IT i inženjerske djelatnosti. Stanovanje je nezavisno i ne narušava ambijent poslovanja u donjim etažama. Oblikovnost objekta karakteriše pravougaoni volumen sa minimalističkim linijama i sa jasnim geometrijskim oblicima koji stvaraju sklad između poslovnih i stambenih funkcija. Prisutna je segmentacija fasade kroz različite materijale i ritam otvora, što doprinosi dinamičnom izgledu objekta. Materijalizaciju fasade karakteriše upotreba demit i bavalit fasade, kao i dekorativnog maltera *visage*, inspirisanog prirodom.

Naizmjenično se prožimaju fasadni zidovi bijele boje i svjetlih tonova bež i sive boje. Svojom proporcijom i formom, planirani objekat se uklapa u postojeće okruženje.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju poslovno-stambnog objekta na lokaciji koju čini UP 5, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3671/5 i 3671/9 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3418,90 m², od čega je BRGP nadzemno 2228,66 m² (planom zadato BRGP nadzemno 2243 m²), indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,5), indeksa izgrađenosti 1,99 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta 2Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta. Predmetnoj lokaciji UP5 tj. objektu, obezbijeden je kolski prilaz sa planirane saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Uvidom u List nepokretnosti br.6916 KO Podgorica III - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 16.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 3671/5 KO Podgorica III u susvojini Stijepović Ljubomira i Stijepović Vladimira u obimu prava 1/2.

Uvidom u List nepokretnosti br.3671 KO Podgorica III - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 16.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 3671/9 KO Podgorica III u svojini Stijepović Cveta u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva „SLOMARK“ DOO, Stijepović Ljubomir, Stijepović Vladimir i Stijepović Cveto na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio struktura“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024. godine, 12:58:39 + 01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na UP 5, koju čini kat. parcela br. 3671/5 i 3671/9 K.O.Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica, 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

