



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: 05-332/24-10000/4
Podgorica, 20.11.2024. godine

NENAD DABANOVIĆ

ZETA

Golubovci bb

Dostavlja se rešenje 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: 05-332/24-10000/4
Podgorica, 20.11.2024. 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 Nenada Dabanovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio mlv“ d.o.o., za izgradnju poslovnog objekta na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP27 i UP28, koje su formirane od katastarskih parcela 4112/1, 4113/1, 4113/3 i 4113/4 K.O. Mahala, zona C, podzona 4, u zahvatu DUP-a „Golubovci centar“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 23/12) Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Nenadu Dabanoviću na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio mlv“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.10.2024. godine u 13:51:19 + 01'00', za izgradnju poslovnog objekta na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP27 i UP28, koje su formirane od katastarskih parcela 4112/1, 4113/1, 4113/3 i 4113/4 K.O. Mahala, zona C, podzona 4, u zahvatu DUP-a „Golubovci centar“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 23/12) Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta 305,95m² (planom propisano 1192m²), indeksa zauzetosti 0,17 (planom propisano 0,2), indeksa izgrađenosti 0,17 (planom propisano 0,70), spratnosti objekta P-prizemlje (planom propisano do P+3), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-10000/1 od 19.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Nenad Dabanović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio mlv“ d.o.o., za izgradnju poslovnog objekta na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP27 i UP28, koje su formirane od katastarskih parcela 4112/1, 4113/1, 4113/3 i 4113/4 K.O. Mahala, zona C, podzona 4, u zahvatu DUP-a „Golubovci centar“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 23/12) 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: 71-332/24-74/3 izdati dana 08.07.2024 godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opština Zeta; List nepokretnosti br.1064 - prepis KO Mahala br.101-919-23597/2024 od 10.05.2024. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica za kat.parcele br.4112 i 4114 KO Mahala; 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 „Golubovci centar“ (“Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 23/12) Glavni grad Podgorica, a shodno grafičkom prilogu br. 2 – *Planirano stanje, namjena površina*, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP27 i UP28, koje su formirane od katastarskih parcela 4112/1, 4113/1, 4113/3 i 4113/4 K.O. Mahala, zona C, podzona 4, u zahvatu DUP-a “Golubovci centar” (“Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 23/12) Glavni grad Podgorica, planirana je mješovita namjena. Zona mješovite namjene prihvata funkcije stanovanja i sadržaje poslovanja. Radi se o novim objektima ili starim rekonstruisanim objektima koji su mješovite namjene ili u cjelosti poslovni objekti. Ovakvom gradnjom se podržava razvoj linearnog urbanog centra.

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekat zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici okruženja. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekata potrebno je uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijskim jasno izdiferenciranim masama.

U okviru planskih pokazatelja po zonama stanovanja, za mješovitu namjenu dozvoljena je spratnost P+3. Obrada površine partera mora odgovarati namjeni, stoga je potrebo planirati različitu namjensku podjelu partera. Zelene površine treba da zadovolje funkciju namijenjenu poslovanju i bitno je da se stvore prijatni mikroklimatski uslovi za stalne korisnike i posjetioce ovih parcela. S obzirom na to da je indeks zauzetosti 0,20, u okviru ove namjene predviđeni nivo ozelenjenosti je minimum 40% na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulative površine. Mirujući saobraćaj potrebno je riješavati po planskim parametrima, koji za namjenu kakvo je poslovanje iznose 1PM na 50m².

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koja se nalazi na urbanističkim parcelama UP27 i UP28, koje su formirane od katastarskih parcela 4112/1, 4113/1, 4113/3 i 4113/4

K.O. Mahala) zona C, podzona 4, u zahvatu DUP-a "Golubovci centar" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 23/12) Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja poslovnog objekta. Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti P - prizemlje. Objekat se sastoji iz tri poslovna prostora i glavni ulaz u objekat je planiran sa sjeverne strane, s tim da se svim poslovnim prostorima može pristupiti i kroz nezavisne ulaze. Prilikom arhitektonskog oblikovanja objekta, cilj je bio da se naglase tri cjeline i to se postiglo smicanjem kako horizontalnog, tako i vertikalnog gabarita. S obzirom da je spratnost objekta prizemlje, vertikalno smicanje se postiglo upotrebom različitih spratnih visina poslovnih prostora za predmetnu namjenu. S aspekta materijalizacije objekta, planirana je demit fasada u kombinaciji sljedećih boja: RAL 9003 Signal White, RAL 7004, Signal Grey i RAL 7016 Anthracite Grey i staklene površine. Mirujući saobraćaj riješen je u okviru urbanističke parcele, na otvorenom nadzemnom parkingu, gdje je obezbijeđeno 16PM, a zelene površine na parceli su u površini od 875,20m² tj. 51,45%, čime su zadovoljeni parametri propisani planom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP27 i UP28, koje su formirane od katastarskih parcela 4112/1, 4113/1, 4113/3 i 4113/4 K.O. Mahala, zona C, podzona 4, u zahvatu DUP-a "Golubovci centar" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 23/12) Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta 305,95m² (planom propisano 1192m²), indeksa zauzetosti 0,17 (planom propisano 0,2), indeksa izgrađenosti 0,17 (planom propisano 0,70), spratnosti objekta P-prizemlje (planom propisano do P+3), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu 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 i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. objektu planiran je prilaz sa istočne strane, preko saobraćajnice koja je planirana po DUP-u, a parcela je na sjeveru infrastrukturno povezana sa postojećom saobraćajnicom, tj. katastarskom parcelom 5023 (nekategorisani put, svojina 1/1 Glavni grad Podgorica).

Uvidom u List nepokretnosti br.1064 - prepis KO Mahala br.101-919-23597/2024 od 10.05.2024.godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br. 4112 i 4114 KO Mahala u svojini Nenada Dabanovića 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 Nenadu Dabanoviću na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio mlv“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.10.2024. godine u 13:51:19 + 01'00', za izgradnju poslovnog objekta na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP27 i UP28, koje su formirane od katastarskih parcela 4112/1, 4113/1, 4113/3 i 4113/4 K.O. Mahala, zona C, podzona 4, u zahvatu DUP-a "Golubovci centar" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 23/12) 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

