



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: 09-332/22-1344/2
Podgorica, 17.03.2022. godine

„LD GROUP” D.O.O. NIKŠIĆ

NIKŠIĆ
Bul. Vuka Mićunovića

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

Obradio:
Siniša Minić, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić



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: 09-332/22-1344/2
Podgorica, 17.03.2022. 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 investitora „LD GROUP“ D.O.O. NIKŠIĆ, za izgradnju stambenih objekata, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP91, zona B, blok 3, na katastarskim parcelama broj 1387/15 i 1387/16 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2 – dio zone B“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „LD GROUP“ D.O.O. NIKŠIĆ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata - A i B – fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 4.329,60 m², izrađenog od strane "SYMMETRIA" d.o.o. iz Podgorice, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP91, zona B, blok 3, na katastarskim parcelama broj 1387/15 i 1387/16 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2 – dio zone B“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,44 (planom propisan 0,60), indeksa izgrađenosti 2,00 (planom propisan 2,0), spratnosti objekta Su+P+4 (planom propisana Su+P+4) i odnosom prema građevinskoj liniji. Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-1344/1 od 03.03.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se „LD GROUP“ D.O.O. NIKŠIĆ, za izgradnju stambenih objekata, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP91, zona B, blok 3, na katastarskim parcelama broj 1387/15 i 1387/16 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 2 – dio zone B“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj:08-352/18-865/1 od 30.01.2019. godine i broj: 08-352/18-865/2 od 30.01.2019. koji su izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica; tabelarni prikaz projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima; Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br. 236/2011 zaključen između Andrije Markuša iz Podgorice, Božidara Markuša iz Podgorice i „LD GROUP“ D.O.O. NIKŠIĆ koga zastupa Elma Adrović; Listove nepokretnosti: LN 4388

– prepis za kat. parcelu br. 1387/15 na ime svojine 1/1 Markuš Božidara iz Podgorice, LN 4389 - prepis za kat. parcelu br. 1387/16 na ime svojine 1/1 Markuš Andrije iz Podgorice i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog 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 Zakona.

Naime, predmetnim planskim dokumentom propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata:

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata Stanovanja veće gustine - SV u Zoni B i Bloku 3 – UP72 – UP95, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – dio zone B“, Podgorica – PREDLOG PLANA

U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama. Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno Idejno rješenje za cijelu urbanističku parcelu, odobreno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekta.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i

postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama numeričkim podacima – odstojanjem od granice urbanističke parcele. Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m. Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 3m i ukoliko nema kolskog saobraćaja, odnosno 4,5 m , ukoliko se ispod njih odvija kolski saobraćaj. Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično /minimalno 1.5m mora biti rastojanje objekta od spoljne ivice podzemne infrastrukturne instalacije/.

Visinska regulacija: Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi: za stanovanja stanovanja veće gustine - (P+2, S+P+3, P+4, S+P+4, P+5). Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija. Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za objekte stanovanja veće gustine - do 19.5 m (P+5 – 19.5m, S+P+4 – 17,5m, P+4 – 16,5m, S+P+3 – 14,5m, P+2 – 10,5m).

Opšti uslovi uređenja prostora: Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine. Ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža, tehničke prostorije, magacini i ostave. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele. Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Arhitektonsko oblikovanje objekta:

U zahvatu Dup-a nalaze se objekti različitog kvaliteta, boniteta i arhitektonskog izraza. Na UP 81, UP 82, UP 83 i UP 84 se nalaze objekti urađeni kvalitetno i ujednačeno, u savremenom arhitektonskom izrazu i materijalima. Ostali objekti su manji, različito oblikovani i materijalizovani i kao takvi ne predstavljaju dobra arhitektonska ostvarenja, i ne doprinose boljem vizuelnom utisku naselja. Kako bi svi objekti u zahvatu plana dostigli zadovoljavajući nivo arhitektonskog izraza, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, dogradnje ili nadgradnje postojećih objekata i gradnje novih objekata, svi objekti u zahvatu plana moraju ispoštovati sljedeće uslove arhitektonskog oblikovanja: Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetski efikasnu cjelinu. Oblikovno, moguće je projektovati i kompaktne objekte i „razigrane“, nepravilne forme. Kod kompaktnih formi, akcenat u izrazu prelazi na

materijalizaciju ili raspored otvora na fasadi. Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno. Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom. U oblikovanju stambenih objekata sa više stambenih jedinica najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase. Velike fasadne ravni, pokriven elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima ili fasadnih površina uopšte, treba pridržavati sljedećih pravila: Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter i metalna perforirana obloga ili struktura, i slično); Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta; Ograda može biti neprozračna (zidana ili betonska) ili prozračna, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji, dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni; oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima. Što se tiče materijalizacije objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: Fasadni malter; Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Kamene ili keramičke obloge; Paneli, „sendvič“ paneli; Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde, upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje. Vertikalno ozelenjivanje fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta. Dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora. Dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov. Dozvoljavaju se sve vrste krovnih pokrivača, ali se odabir krovnog pokrivača mora uskladiti sa materijalizacijom fasade, i sa njom činiti skladnu cjelinu. Strogo je zabranjeno koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata: upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda; balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti; generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti.

Planirani urbanistički parametri tabelarno prikazani za UP87 i UP91 iznose: indeks zauzetosti 0,6, indeks izgrađenosti 2,0 i spratnost S+P+4.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata – fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 4.329,60 m², izrađenog od strane "SYMMETRIA" d.o.o. iz Podgorice, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP91, zona B, blok 3, na katastarskim parcelama broj 1387/15 i 1387/16 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 – dio zone B" Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/18), izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,44 (planom propisan 0,60), indeksa izgrađenosti 2,0 (planom propisan 2,0), spratnosti objekta Su+P+4 (planom propisana Su+P+4) i odnosom prema građevinskoj liniji. Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena sledeća dokumentacija: Urbanističko-tehnički uslovi broj:08-352/18-865/1 od 30.01.2019. godine i broj: 08-352/18-865/2 od 30.01.2019. koji su izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica za predmetne urbanističke parcele broj UP87 i UP91, zone B, blok 3, a za katastarske parcele broj 1387/15 i 1387/16 KO Podgorica I; tabelarni prikaz projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima: indeksa zauzetosti 0,44 (planom propisan 0,60), indeksa izgrađenosti 2,0 (planom propisan 2,0), spratnosti objekta Su+P+4 (planom propisana Su+P+4); Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br. 236/2011 zaključen između Andrije Markuša iz Podgorice, Božidara Markuša iz Podgorice i „LD GROUP” D.O.O. NIKŠIĆ koga zastupa Elma Adrović; Listovi nepokretnosti: LN 4388 – prepis za kat. parcelu br. 1387/15 na ime svojine 1/1 Markuš Božidara iz Podgorice, LN 4389 - prepis za kat. parcelu br. 1387/16 na ime svojine 1/1 Markuš Andrije iz Podgorice, a u iste posjedovne listove je evidentiran predmetni ugovor, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta.

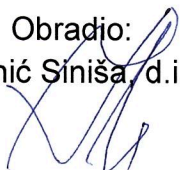
Saglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „LD GROUP” D.O.O. NIKŠIĆ , na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata - A i B – fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 4.329,60 m², izrađenog od strane "SYMMETRIA" d.o.o. iz Podgorice, na urbanističkim parcelama broj UP87 i UP91, zona B, blok 3, na katastarskim parcelama broj 1387/15 i 1387/16 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 – dio zone B" Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 32/18), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti objekta i odnosa 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.

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić

