



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-7229/8
Podgorica, 24.11.2023. godine

„LD GROUP“ DOO

„LD GRADNJA“ DOO

NIKŠIĆ

Ul. Vuka Mićunovića br.93

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR
Janko Odović

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
i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-7229/8
Podgorica, 24.11.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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, 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 „LD Group“ Doo i „LD Gradnja“ Doo iz Nikšića, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.11.2023. godine u 12:52:27 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1372/53, 1350/1, 1385/18, 1386/2 i 1387/44 sve KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Univerzitetski centar-izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi broj 41/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost „LD Group“ Doo i „LD Gradnja“ Doo iz Nikšića, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.11.2023. godine u 12:52:27 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1372/53, 1350/1, 1385/18, 1386/2 i 1387/44 sve KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Univerzitetski centar-izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi broj 41/09), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine nadzemnih etaža 21.179,49 m² (planom zadato 21.180,00 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemne etaže namijenjene garažiranju 7.087,93 m²; indeks izgrađenosti – 2,82 (planom zadato 2,84); indeks zauzetosti – 0,25 (planom zadato 0,27); spratnost objekta Po+P+7+Ps (planom zadato Po+P+7+Ps), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 09-332/23-7229/1 od 19.09.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se „LD Group“ Doo i „LD Gradnja“ Doo iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.09.2023. godine u 12:57:39 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine

kat.parcele br. 1372/53, 1350/1, 1385/18, 1386/2 i 1387/44 sve KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Univerzitetski centar-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 41/09), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture 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 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.

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 su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-3808/6 izdate 05.07.2022. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje- Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 06.02.2014. godine; List nepokretnosti br.974 KO Podgorica I prepis broj 101-919-35426/2023 izdat dana 25.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcele br. 1372/53 i 1385/18 KO Podgorica I; List nepokretnosti br.4982 KO Podgorica I prepis broj 101-919-38414/2023 izdat dana 13.09.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcelu br. 1386/2 KO Podgorica I; List nepokretnosti br.4506 KO Podgorica I prepis broj 101-919-35406/2023 izdat dana 25.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcelu br. 1350/1 KO Podgorica I; List nepokretnosti br.4961 KO Podgorica I prepis broj 101-919-

35411/2023 izdat dana 25.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcelu br. 1387/44 KO Podgorica I; Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 796/2023, NKCG-PG 169/2023 od 27.10.2023.godine; Zaključak Vlade Crne Gore br.07-011/23-4185/2 od 08.09.2023. 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Univerzitetski centar" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 41/09) Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine kat. parcele 1372/53, 1350/1, 1385/18, 1386/2 i 1387/44 KO Podgorica I, koje formiraju urbanističku parcelu UP 36, planirana je namjena stanovanje sa djelatnostima.

Na svaku urbanističku parcelu obezbjeđen je kolski i pješački prilaz. Na jednoj urbanističkoj parceli predviđa se izgradnja jednog objekta. Objekti linearnih sklopova većih dužina izdijeljeni su na konstruktivne – funkcionalne dilatacije koje se mogu tretirati pojedinačno u faznoj realizaciji objekta.

Budući da sučeljavanje traktova pod pravim uglom kod ove vrste objekata pretstavlja značajan zadatak kako u funkcionalnom tako i oblikovnom smislu, projektantu se ostavlja sloboda da građevinsku liniju spratova može tretirati produžene do ukrsnice na spoljnjim pravim uglovima.

Suteren je kod ovih objekata namijenjen za potrebe stanara, sadržaja djelatnosti i tehnike. Karakter potkrovlja oblikovno nije uslovljen „kosim krovovima“ već ga treba shvatiti kao izdvojen – završni motiv u kompoziciji objekta po pravilu povučen u odnosu na fasadu i sa regularnom visinom stambenih prostora. Garaže su planirane kao ukopane na dva nivoa. Kolski pristup garažama moguće je ostvariti rampom ili liftovima.

Za sve planirane objekte građevinskim linijama definisana je površina za lociranje planiranih objekata. Planom su definisane tri građevinske linije: građevinska linija podzemnih etaža; građevinska linija prizemlja i građevinska linija spratova.

Definisanjem tri nivoa građevinskih linija obezbijeđeno je sprovođenje predloženog koncepta infra i supra strukture kroz etapnu realizaciju. Ukoliko se podzemne etaže grade za potrebe parkiranja u objektu, u cilju obezbjeđenja potrebnih kapaciteta i prilaza, podzemna građevinska linija može biti do granice urbanističke parcele. U grafičkim priložima planskog dokumenta simbolično je naznačen gabarit objekata i simbolična organizacija garažnog prostora.

Objekat se nalazi u potcjelini 4 koja je u kompozicionom smislu organizovana kao centralizovani arhitektonski sklop, sa naglašenim unutrašnjim trgom koji predstavlja centar okupljanja budućih korisnika objekata. Objekat je pozicioniran u skladu propisanim odstojanjima u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju shodno planskom dokumentu. Linija pasaža u prizemlju objekta je usklađena sa projektnim rješenjem podzemne garaže i priključka objekta na planiranu saobraćajnicu. Objekat se sastoji iz dvije ortogonalno postavljene pravougaone lamele, projektovan je kao slobodnostojeći spratnosti Po+P+7+Ps.

U funkcionalnom smislu objekat je podijeljen na tri cjeline i to:

- Podrumska etaža u kojoj je predviđena podzemna garaža
- Prizemlje, poslovne namjene sa 12 nezavisnih poslovnih prostora
- Spratovi objekta na kojima su projektovane lamele 1 i 2, i lamele 3 i 4, sa nezavisnim ulazima na nivou prizemlja, orijentisanim ka dvorištu i vertikalnim komunikacijama.

U objektu je projektovano 200 stambenih jedinica (po strukturi jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi) što je u skladu sa parametrom propisanim planskim dokumentom.

Projektom je predviđeno ukupno 261 PM, od kojih se 235 PM nalazi u garaži, a 26 PM se predviđa ispred objekta u sklopu planirane saobraćajnice, što zadovoljava uslov od 1,1 PM po stambenoj jedinici, odnosno 1 PM na 50 m² poslovnog prostora.

Krovna ravan je nagiba 1.5%. Fasadne površine su završno obrađene dekorativnim malterom tipa demit preko termoizolacije različitih debljina. Koncept pejzažnog uređenja je uslovljen arhitektonskim rješenjem objekata unutar urbanističkog bloka i parternim ozelenjavanjem prostora iznad garaže objekta. Procenat zelenila na lokaciji je projektovan u skladu sa parametrom propisanim planskim dokumentom, tačnije 31,3% travnatih i cvjetnih površina.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine kat. parcele br. 1372/53, 1350/1, 1385/18, 1386/2 i 1387/44 KO Podgorica I, koje formiraju urbanističku parcelu UP 36, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Univerzitetski centar" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 41/09) Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine nadzemnih etaža 21.179,49 m² (planom zadato 21.180,00 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemne etaže namijenjene garažiranju 7.087,93 m²; indeks izgrađenosti – 2,82 (planom zadato 2,84); indeks zauzetosti – 0,25 (planom zadato 0,27); spratnost objekta Po+P+7+Ps (planom zadato Po+P+7+Ps), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama 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 po DUP-u kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko kat. parcele br. 1349/6, 1349/5, 1349/1 i 1372/3, vlasništvo država Cma Gora, upravljanje JU Univerzitet Cme Gore LN 974 KO Podgorica I, i kat.parcela br.1350/2, suvlasništvo Raičević Ana, Damjanovic Dijana, Četković Julijana, Damjanović Julka, Savić Maja, Damjanović Slavka i Svrabić Vesna LN 4506 KO Podgorica I.

Uvidom u Saglasnost ovjerenu kod notara Andrijašević Jelene, br. OV.1052/2023 od 19.09.2023.godine koja je izdata od strane suvlasnika kat.parcele br.1350/2 KO Podgorica I, utvrđeno je da su isti saglasni da investitor "LD Group" iz Nikšića može ostvariti pravo prilaza preko kat.parcele br.1350/2 KO Podgorica I, u dijelu na kom je planirana izgradnja buduće saobraćajnice na parceli koja je predmet saglasnosti.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za

arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Univerzitetski centar" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 41/09) Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.974 KO Podgorica I prepis broj 101-919-35426/2023 izdat dana 25.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su kat.parcele br. 1372/53 i 1385/18 KO Podgorica I u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, JU Univerzitet Crne Gore ima pravo upravljanja u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.4982 KO Podgorica I prepis broj 101-919-38414/2023 izdat dana 13.09.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br. 1386/2 KO Podgorica I u svojini "LD Group" Doo Nikšić u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.4506 KO Podgorica I prepis broj 101-919-35406/2023 izdat dana 25.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br. 1350/1 KO Podgorica I u susvojini Ane Raičević u obimu prava 728/9984, Dijane Damjanović u obimu prava 728/9984, Julijane Četković u obimu prava 728/9984, Julke Damjanović u obimu prava 2912/9984, Maje Savić u obimu prava 728/9984, Slavke Damjanović u obimu prava 2912/9984 i Vesne Svrabić u obimu prava 1248/9984.

Uvidom u List nepokretnosti br.4961 KO Podgorica I prepis broj 101-919-35411/2023 izdat dana 25.08.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br. 1387/44 KO Podgorica I u susvojini Markuš Andrije u obimu prava 5612/22779, Markuš Božidara u obimu prava 5636/22779, Laković Darka u obimu prava 5765/22779 i Marković Marine u obimu prava 5766/22779.

Uvidom u Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 796/2023, NKCG-PG 169/2023 od 27.10.2023.godine, zaključen između Markuš Andrije, Markuš Božidara, Laković Darka, Marković Marine, Ane Raičević, Dijane Damjanović, Julijane Četković, Julke Damjanović, Maje Savić, Slavke Damjanović, Vesne Svrabić, Javne ustanove Univerzitet Crne Gore Podgorica kao suvlasnika i Društva za proizvodnju, promet i usluge "LD Group" Doo Nikšić i Društva "LD Gradnja" za izgradnju i promet Doo Nikšić kao investitora, utvrđeno je da se investitori-izvođači radova obavezuju da pribave odobrenje za gradnju i potrebne dozvole.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „LD Group“ Doo i „LD Gradnja“ Doo iz Nikšića, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.11.2023. godine u 12:52:27 + 01'00' za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1372/53, 1350/1, 1385/18, 1386/2 i 1387/44 sve KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Univerzitetski centar-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore "-opštinski propisi broj 41/09), 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.



MINISTAR
Janko Odović