



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Br. 09-332/22-2955/2
Podgorica, 29.04.2022.godine

„ COINIS„ D.O.O.PODGORICA i „CORNER CONSTRUCTION“ D.O.O

Ul.Radosava Burića br. 2/13
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno.
-Naslovu;
- a/a.



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: 09-332/22-2955/2
Podgorica, 29.04.2022.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, a s pozivom na član 98.st.5.istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 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 „COINIS“ D.O.O iz Podgorice i „ CORNER CONSTRUCTION „ D.O.O.Podgorica, za izmjenu rješenja, br. 09-332/22-430/2 od 11.03.2022.godine s pozivom na član 98.st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, na urbanističkim parcelama UP br. 36,37 i 38, koje čini dio kat.parcele br. 3857 K.O. Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ blok E („Sl.list CG – opštinski propisi br 23/11), Opština Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br.09-332/22-430/2 od 11.03.2022.godine i „COINIS“ D.O.O. iz Podgorice i „ CORNER CONSTRUCTION „ D.O.O.Podgorica, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP 36, 37 i 38 koje čini dio kat.parcele br. 3857 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ blok E („SL.list CG – opštinski propisi br 23/11), Glavni grad Podgorica, sa urbanističkim parametrima:bruto razvijena građevinska površina BRGP = 2839,83 m2 (Planom dozvoljeno 2991,00 m2), indeks zauzetosti 0,77 (Planom dozvoljeno 0,8), indeks izgrađenosti 4,96 (planom dozvoljeno 5,23), spratnost objekta: P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk (Planom dozvoljeno P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijeđenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/22-2955/1 od 21.04.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratilo se „COINIS“ D.O.O. iz Podgorice i „CORNER CONSTRUCTION „ D.O.O.Podgorica , zahtjevom, s pozivom na član 98.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na izmjenu rješenja, br.09-332/22-430/2 od 11.03.2022.godine kojim je imenovanim data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na UP 36, 37, 38 koje čini dio kat.parcele br.3857 K.O. Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ blok E („Sl.list CG – opštinski propisi br 23/11), Glavni grad Podgorica, sa urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine BRGP = 2839,83 m2 (planom

dozvoljeno 2991,00 m²), indeks zauzetosti 0,77 (planom dozvoljeno 0,8), indeks izgrađenosti 4,96 (Planom dozvoljeno 5,23), spratnost objekta :P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk (Planom dozvoljeno P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijeđenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

U obrazloženju svog zahtjeva ističu, između ostalog, da je nakon dobijanja prethodno date saglasnosti od strane Glavnog Državnog arhitekta, br. br.09-332/22-430/2 od 11.03.2022.godine, „uočena razlika između predloga rješenja iz planskog dokumenta i postojećeg objekta u Bokeškoj ulici, te da je sa razloga očuvanje slike stare kuće sa početka 20.vijeka, potrebna predložena izmjena da bi nju što vjerodostojnije replicirali i uklopili u novi objekat“.

Nova predložena izmjena, kako navode, sasoji se u tome, što se novo predloženo rješenje u odnosu na prethodno na koje je dobijena saglasnost, razlikuje u fasadnim elementima objekta na UP br. 36,a sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 08-332/21-1691 od 21.12.2021.godine, izdatih od strane Sekretarijata planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica, što je shodno članu 98.st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i odlučujući razlog za pokretanje izmjene prethodno dobijene saglasnosti.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-1691 izdate 21.12.2021.godine od strane Sekretarijata planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica, List nepokretnosti br.271 KO Podgorica II – prepis od 23.12.2021.godine za kat parcelu broj br.3857 KO Podgorica II, Ugovor o ustupanju poslova izrade tehničke dokumentacije, zaključen 22.11.2021.godine između „Corner Construction“ d.o.o. i „Coinis“ d.o.o. Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu odgovornog projektanta za izgradnju predmetnog poslovnog objekta „Komatina „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da je objekat projektovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, br. 08-332/21-1691 od 21.12.2021.godine, kao i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji te da se objekat nalazi u granicama građevinske linije i u svemu prema sjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova; Izjavu, izdatu od strane „ GEO-TIM „ D.O.O.Podgorica od 30.03.2022.godine u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi u granicama zadate građevinske linije na predmetnim urbanističkim parcelama, dok je kolski prilaz planiran sa postojeće saobraćajnice; izmijenjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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, 44/18, 63/18, 11/19 i 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.

Članom 98 st.1. 2, 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1. ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja.

Na osnovu uvida u planski dokument Urbanistički projekat „Nova Varoš“ blok E („Sl.list CG – opštinski propisi br 23/11), Glavni grad Podgorica, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da osnovna namjena svih objekata predstavlja odrednicu fleksibilnog katraktera u zavisnosti od programa korisnika. Vertikalni gabariti se definišu na nivou uličnog fronta (visina prizemlja, visina vijenaca u varijantama sa povučenom mansardom, krovnom mansardom). Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja i poslovanja u objektima. Materijalizaciju fasada treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti – predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.) Za nove objekte – sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih – plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na UP 36,37 i 38, koju čini kat.parcela br. 3857 K.O. Podgorica II, Opština Podgorica u zahvatu Urbanističkog projekta „Nova Varoš“ - blok E („Sl.list CG – opštinski propisi br 23/11), projektovano od strane „Komatina“ D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP = 2839,83 m² (Planom dozvoljeno 2991,00 m²), indeks zauzetosti 0,77 (Planom dozvoljeno 0,8), indeks izgrađenosti 4,96 (Planom dozvoljeno 5,23), spratnost objekta: P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk (Planom dozvoljeno: P0+P+3+Pk i Po+P+m+3+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj linijama i obezbijeđenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ blok E („Sl.list CG – opštinski propisi br 23/11), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.271 K.O. Podgorica II utvrđeno je da je kat. parcela broj 3857 KO Podgorica II u svojini „Corner Construction“ D.O.O. iz Podgorice u obimu prava 1/1. Uvidom u priloženi Ugovor o ustupanju, zaključen između „ Corner Construction“ D.O.O.Podgorica i „ Coinis „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je u članu 1. tač.1.2. da je ovim Ugovorom, Ustupilac ustupa Konsultantu organizovanje poslova izrade projektno-tehničke dokumentacije, revizije Glavnog projekta i vršenja stručnog nadzora za potrebe građenja objekata na urbanističkim parcelama : UP 36, UP 37 i UP 38 u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš - Blok E „ Opština Podgorica.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da ima Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu odgovornog projektanta za izgradnju predmetnog poslovnog objekta „ Komatina „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da je objekat projektovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, br. 08-332/21-1691 od 21.12.2021.godine, kao i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji te da se objekat nalazi u granicama građevinske linije i u svemu prema sjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova. Takođe je utvrđeno da ima i Izjava, izdata od strane „ GEO-TIM „ D.O.O.Podgorica od 30.03.2022.godine u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi u granicama zadate građevinske linije na predmetnim urbanističkim parcelama, dok je kolski prilaz planiran sa postojeće saobraćajnice;

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se, s pozivom na član 98.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a u vezi člana 87.stav 1. tačka 4. istog Zakona, stekli uslovi za davanje saglasnosti „**COINIS**“ **D.O.O. iz Podgorice** i „ **CORNER CONSTRUCTION** „ **D.O.O.Podgorica**, „ na idejno arhitektonsko rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane “Komatina” D.O.O. iz Podgorice, za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP 36, 37, 38 koje čini dio kat.parcele br. 3857 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta „ Nova Varoš“ blok E („Sl.list CG – opštinski propisi br 23/11), 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, 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

ŽIŽIĆ MIRKO, dipl.inž.arh.

