



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture

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

Broj: 09-332/23-6596/5
Podgorica, 15.11.2023. godine

"NORD GROUP" DOO

PODGORICA

Central Poing 95, Ulaz I-1, Stan Broj 2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Janko Odović

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



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: 09-332/23-6596/5
Podgorica, 15.11.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja 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 i 86/22), 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 "NORD GROUP" d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno arhitektonsko objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 30-31, na kat. parcelama 3569/24, 3569/23, 3569/22, dio 3569/21 i 3569/52 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 9" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br. 09/20), projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.11.2023. godine u 11:54:48 + 01'00', donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "NORD GROUP" d.o.o. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 30-31, na kat. parcelama 3569/24, 3569/23, 3569/22, dio 3569/21 i 3569/52 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 9" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br.09/20), projektovano od strane „A-TIM STUDIO" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.11.2023. godine u 11:54:48 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.707,60m² (planom predviđeno: 3.760m²), indeks zauzetosti 0,41 (planom predviđeno: 0,45), indeks izgrađenosti 2,40 (planom predviđeno: 2,43), spratnost objekta 2Po+P+4 / 2Po+P+5 (planom predviđeno P+4 do P+5 uz mogućnost organizovanja podrumskih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-6596/1 od 25.08.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva, obratilo se "NORD GROUP" d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 30-31, na kat. parcelama 3569/24, 3569/23, 3569/22, dio 3569/21 i 3569/52 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 9" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br.09/20), projektovano od strane „A-TIM STUDIO" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.08.2023. godine u 15:24:05 + 02'00'.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture, 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 i 86/22)*, 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 („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22)*, 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 je dostavio ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-1241 od 04.10.2021. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; List nepokretnosti broj 8404 KO Podgorica III - Prepis od 17.01.2023. godine, Područna jedinica Podgorica, za kat. parcelu br. 3569/21; List nepokretnosti broj 8403 KO Podgorica III - Prepis od 17.01.2023. godine, Područna jedinica Podgorica, za kat. parcelu broj 3569/22; List nepokretnosti KO Podgorica III - Prepis od 17.01.2023. godine, Područna jedinica Podgorica, za kat. parcelu broj 3569/23 i 3569/24; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Notarski zapis Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti zaključenog između: Ilije Đorojević označenog kao ugovarač I i Dragice Đorojević označene kao supruga ugovarača I sa jedne strane, i NORD GROUP d.o.o. iz Podgorice označenog kao ugovarač II sa druge strane; Notarski zapis Ugovora o prodaji zaključenog između: Ilije Đorojević označenog kao Prodavac i Dragice Đorojević označene kao supruga Prodavca sa jedne strane, i NORD GROUP d.o.o. iz Podgorice označenog kao Kupac sa druge strane; Izjavu odgovornog lica geodezije sa licencom, Elaborat parcelacije po DUP-u 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 - član 215 *Zakona*.

Prema Detaljnom urbanističkom planu Zabjelo 9 („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 09/20), predmetna lokacija koju čini UP 30-31, nalazi u okviru zone A, za koju je predviđena namjena stanovanje veće gustine (SV). Poglavlje 5.3 *Uslovi u pogledu planiranih namjena* predviđa osnovne namjene površina na prostoru ovog plana i to: stanovanje veće gustine, površine za školstvo i socijalnu zaštitu, površine za javno pejzažno uređenje, površine saobraćajne strukture i površine elektroenergetske infrastrukture. Stanovanje veće gustine je dominantna namjena u obuhvatu ovog plana, i planirana je u svim zonama A-D. U površinama za stanovanje dozvoljeni su i sadržaji koji ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Stanovanje veće gustine je dominantna namjena za koju važe sljedeće smjernice:

- Planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti;
- Maksimalna spratnost za svaku parcelu data je u tabeli. Moguća je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža. Podrumske i suterenske etaže ne ulaze u obračun BRGP samo ako se koriste za garažiranje vozila i tehničke prostorije;
- U prizemlju ili dijelu objekta mogu se realizovati poslovni prostori i drugi javni sadržaji;
- Objekti stanovanja veće gustine u okviru ovog plana planirani su kao slobodnostojeći objekti u okviru urbanističkih blokova otvorenog ili poluotvorenog tipa. Na svim ostalim parcelama gdje dispozicija planiranih građevinskih linija to dozvoljava, moguća je izgradnja dvojnih ili objekata u nizu, uz obavezu izrade zajedničkog idejnog rješenja cijelog niza. U slučaju izgradnje dvojnih ili objekata u nizu obavezna je dilatacija na granicama urbanističkih parcela;
- Granica građenja novog objekta je određena građevinskom linijom i minimalnim udaljenjem od granice susjedne urbanističke parcele;
- Građevinska linija GL1, definisana grafički i numerički, predstavlja liniju do koje se može graditi objekat;
- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena 0.00m;
- Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje GL0 i ne mogu biti veći od površine urbanističke parcele, pod uslovom da su ispunjeni uslovi ozelenjenosti parcele;
- Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta;
- Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele kao i na javnim parkirnim površinama koje su planom predviđene;

Za sve nove objekte predviđena je obaveza izgradnje podzemnih garaža koje zadovoljavaju potrebe za parkiranjem stambenog i poslovnog dijela. Broj mjesta za parkiranje vozila određuje po principu:

- stanovanje 1.1 PM na 1 stan
- poslovanje 1 PM na 40m² BGP

Garaža može imati više nivoa. Horizontalni gabariti podruma su definisani na minimalnom udaljenju 1,0m od granice urbanističke parcele. Krov garaže nivelaciono

uskладiti sa kotama okolnog terena, ozeleniti i parterno urediti kao dio slobodnog prostora na parceli. Dozvoljeno je funkcionalno povezivanje garaža na dvije ili više neposredno povezanih parcela uz saglasnost vlasnika i obaveznu izradu zajedničkog idejnog rješenja, u cilju postizanja kontinuiteta i boljeg protoka saobraćaja (ulaz/izlaz). Nije dozvoljeno pretvaranje garažnih prostora u stambene ili poslovne prostore. Svi objekti treba da imaju osmišljeno parterno i pejzažno uređenje parcele u zavisnosti od izgradnje, ekspozicije, veličine slobodnog prostora. Minimalni procenat ozelenjenosti parcele je 20%.

U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekta mogu biti ravni, plitki i kosi. Nije predviđena izgradnja mansardnih krovova osim ukoliko se ne nastavlja postojeći niz. Preporučuje se jednostavnost arhitektonskog izraza na nivou bloka kako bi se formirale ambijentalne cjeline. Novi objekti takođe treba da predstavljaju cjelinu, pri čemu nove zelene površine i staze treba da čine logičnu, vizuelno prihvatljivu cjelinu sa postojećim.

Projektom je predviđen objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, spratnosti 2Po+P+4, odnosno 2Po+P+5. Predmetni objekat je prema DUP-u „Zabjelo 9“, odnosno prema Urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/21-1241 od 04.10.2021. godine, izdatim od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica, lociran na UP 30-31, na katastarskim parcelama br. 3569/24, 3569/23, 3569/22, dio 3569/21 i 3569/52, KO Podgorica III. Površina lokacije na kojoj se gradi iznosi 1 547,23m².

Projektovan je objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima sa 47 stambenih jedinica, 11 poslovnih prostora u prizemlju, 8 otvorenih parking mjesta na parceli i po 31 garažno mjesto u 2 podzemne etaže, što čini ukupan broj od 70 obezbijeđenih parking mjesta. Ovim se zaključuje da je obezbijeđen dovoljan broj parking.

Glavni pješački pristup objektu i ujedno glavni ulaz u stambeni dio objekta predviđen je sa postojeće saobraćajnice koja se nalazi na sjevernoj strani parcele. Pristup stambenom dijelu objekta je sa sjeverne strane na nivou prizemlja i to na koti +0.55. Visinska razlika od 55cm savladana je rampom od 8% koja predstavlja dio parternog uređenja. Poslovnim prostorima takođe smještenim na prizemlju pristupa se svakom pojedinačno na nivou ±0.00. Glavni kolski pristup parceli i ujedno garažama koje se nalaze u podrumu -2 i -1 predviđen je sa istočne strane parcele i to sa saobraćajnice koja je planirana po DUP-u. Sa zapadne strane parcele po DUP-u su predviđena parking mjesta i saobraćajnica, sa koje je projektom planiran pristup parking mjestima koja se nalaze na parceli. Sa južne strane parcele nalaze se susjedne parcele i na jednoj se trenutno nalazi objekat, dok na drugoj parceli nema izgrađenih objekata.

Podrumske etaže sa sjeverne, istočne i zapadne strane postavljene su unutar građevinskih linija koje se odnose na objekte ispod zemlje i to na udaljenosti od 1m od granice UP. Sa sjeverne strane, podrumske etaže su postavljene na građevinskoj liniji dok je sa istočne i zapadne strane objekta uvučen u odnosu na granicu parcele i više od dozvoljenog. Sa južne strane objekat je pozicioniran na udaljenosti manjoj od 1m i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, a sve prema ugovoru o zasnivanju stvarne službenosti koji je priložen u opštoj dokumentaciji. Glavni pješački pristup parceli i ujedno glavni ulaz u stambeni dio objekta predviđen je sa postojeće saobraćajnice koja se nalazi na sjevernoj strani parcele. Osim toga, predviđene su zelene površine (20%). Pristupne pješačke staze, popločane su kvalitetnim popločanjem. Uređenje terena je jednostavno i ujednačeno. Pješačke staze su prekrivene kamenim popločanjem dok je ostatak parcele planiran kao zelena površina sa travnatim površinama, žbunastim rastinjem koje naglašava

komunikacione staze i visokim rastinjem koje kreira hlad i ublažava snažno vizuelno prisustvo objekta.

Objekat je oblikovno planiran u vidu kompaktnog jednostavnog korpusa koji je pozicioniran centralno na parceli. Objekat je postavljen unutar građevinskih linija i svojom jednostavnošću se uklapa u blokovsku urbanističku strukturu Zabjela. Fasada objekta rađena je od demit fasade sa termičkom zaštitom od stirodur ploča debljine 5cm i sitnozrnastim bavalitom kao završnom obradom fasade u različitim nijansama kako bi se naglasili određeni volumeni objekta. Fasada je rađena u dvije nijanse bež boje, i to svjetlija nijansa u boji prema RAL karti pod šifrom 9010, dok je tamnija nijansa pod šifrom 1013. Obodni simsevi i elementi na fasadi koji su takođe od demita ali tamnije boje, rađeni su takođe prema RAL karti i to pod šifrom 8025 i 8028. Poslovnim prostorima smještenim na prizemlju pristupa se svakom pojedinačno na nivou ± 0.00 , dok je sam ulaz u stambeni dio objekta u dijelu gdje su komunikacije uzdignut u odnosu na teren 0.55cm, pri čemu je visinska razlika savladana rampom od 8%. Krov je četvorovodni, nagiba 4° , prekriven limom. Obodom krova formiran je betonski sims u kom su sakriveni ležeći oluci.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za elektronsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.707,60m² (Planom predviđeno: 3.760m²), indeks zauzetosti 0,41 (Planom predviđeno: 0,45), indeks izgrađenosti 2,40 (Planom predviđeno: 2,43), spratnost objekta Po+P+4 / Po+P+5 (Planom predviđeno: 2Po+P+4 do 2Po+P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava odgovornog lica geodezije sa licencom o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko katastarske parcele 3569/5, upisane u List nepokretnosti 3661, u vlasništvu Crne Gore, sa pravom raspolaganja Glavnog grada Podgorica, u obimu prava 1/1.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i urbanističkim parametrima u zahvatu DUP-a "Zabjelo 9" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br.09/20), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br. 8404 KO Podgorica III, prepis od 08.11.2023.godine sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Podgorica, utvrđeno je da je katastarska parcela br. 3569/21 KO Podgorica III, u svojini NORD GROUP d.o.o. Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 8439 KO Podgorica III, prepis od 08.11.2023.godine sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele br. 3569/23 i 3569/24 KO Podgorica III, u svojini NORD GROUP d.o.o. Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 6092 KO Podgorica III, prepis od 08.11.2023.godine sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Podgorica, utvrđeno je da je

katastarska parcela br. 3569/52 KO Podgorica III, u svojini Đorojević Ilije, u obimu prava 1/1, te da u podacima o aktivnim zahtjevima postoji upis zabilježbe o kupoprodaji katastarske parcele br. 3569/52 KO Podgorica III, u korist NORD GROUP d.o.o. Podgorica.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, ovaj direktorat je utvrdio da je podnosilac zahtjeva dostavio notarski zapis Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti UZZ.br. 652/2023, zaključen dana 01.08.2023. godine, kojim se uspostavlja trajna svarna službenst prolaza pješice i vozilima, a koja obuhvata između ostalog i kat. parcelu br. 3569/52 KO Podgorica III, o čemu postoji upis zabilježbe u podacima o aktivnim zahtjevima lista nepokretnosti.

Daljim uvidom u predmetnu dokumentaciju, ovaj direktorat je utvrdio da je podnosilac zahtjeva dostavio notarski zapis Ugovora o prodaji UZZ.br. 653/2023, zaključen dana 01.08.2023. godine, koji za predmet ima kupovinu nepokretnosti kat. parcele br.3569/52 KO Podgorica III, u korist NOURD GROUP d.o.o. Podgorica - označenog kao kupca, i Đorojević Ilije i Đorojević Dragice - označenih kao prodavci.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "NORD GROUP" d.o.o. iz Podgorice, na izmijenjeno idejno rješenje izgradnje objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 30-31, na kat. parcelama 3569/23, 3569/22, 3569/21, dio 3569/24 i 3569/52, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 9" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br.09/20), projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom 09.11.2023. godine u 11:54:48 + 01'00', u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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