



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4044/5
Podgorica, 12.04.2024. godine

MIA ŠAKOVIĆ

PODGORICA

Ul. Vasa Raičkovića br.32

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-4044/5
Podgorica, 12.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu, podnosioca Mie Šaković iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CDC Project“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.03.2024. godine u 12:44:56 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP br.203, koju čine kat.parcele br.1633/20 i 1634/11 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1 Maj" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.09/20), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Mia Šaković iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.03.2024. godine u 12:44:56 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP203, koju čine katastarske parcele broj 1633/20 i 1634/11, sve KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1. Maj" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.09/20), Glavni Grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža – 5.015,76 m², od čega bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 3.590,28 m² (planom zadato 3.594,00 m² nadzemnih etaža); površine prizemlja 598.38,00 m² (planom zadato 599,00m² površine prizemlja); spratnosti 2Po+P+4+M (planom zadato P+4+M uz mogućnost podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-4044/1 od 12.03.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratila se Mia Šaković iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta,

projektovano od strane „CDC Project“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.02.2024. godine u 14:51:00 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP br.203, koju čine kat.parcele br.1633/20 i 1634/11 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1 Maj" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.09/20), Glavni grad Podgorica.

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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/20-532 izdate 01.07.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.4429 KO Podgorica I elektronski prepis od 12.04.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, za kat.parcele br.1633/20 i 1634/11 KO Podgorica I; Saglasnost Ov.br.4282/2024 od 05.03.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.03.2024. godine u 12:44:56 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP203, koju čine katastarske parcele broj 1633/20 i 1634/11, sve KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1. Maj" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.09/20), Glavni Grad Podgorica, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Analizom Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 09/20), konstatovano je da se urbanistička parcela broj 203 nalazi u zoni stanovanja veće gustine. U poglavlju 5.3. *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, tekstualnog dijela plana, navedeno je da je u grafičkim priložima plana definisan horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekta kao i visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Shodno mišljenju obrađivača plana – Saše Karajovića, izvršnog direktora MonteCEP-a, broj 05-332/24-4044/4 od 12.04.2024. godine, preporučeni maksimalni indeksi iz PUP-a koji su preneseni u smjernicama plana, se ne odnose na pojedinačne parcele i služe za izradu DUP-ova u djelovima grada koje oni pokrivaju a ne za direktno sprovođenje kroz UTU. U tom smislu, budući da je Detaljni urbanistički plan „Naselje 1. maj“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 09/20), izrađen po posebnom postupku u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (2017), a kako izvorni plan nije sadržao analitičku tabelu sa jasno iskazanom distribucijom kapaciteta po parcelama, to se do planiranih kapaciteta dolazi proračunom na osnovu vektorskih grafičkih priloga.

U poglavlju 5.13 *Uslovi za oblikovanje prostora i materijalizacija tekstualnog dijela* Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1. Maj" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.09/20), Glavni Grad Podgorica, propisano je sledeće: Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijana homogene slike naselja i grada. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi, nagiba krovnih ravni 18-26O, a krovni pokrivač treba da bude crijep, čeramida, eternit, tegola, kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora, sa preporukom da odnos prozorskih otvora širina/visina bude 1/1.5. Uvidom u idejno rješenje i tehnički opis, zaključuje se da se prizemnom dijelu fasada oblaže sivim granitnim kamenim pločama, dok su fasade na spratovima u sivoj boji sa bijelim aplikacijama. Spoljna stolarija je aluminijumska sa trostrukim staklom ispunjenim argonom, dok je krovni pokrivač falcovani crijep.

Idejnim rješenjem projektovan je stambeno-poslovni objekat, dimenzija 15x39.67m, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža – 5.015,76 m², od čega bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 3.590,28 m² (planom zadato 3.594,00 m² nadzemnih etaža); površine prizemlja 598.38,00 m² (planom zadato 599,00m² površine prizemlja); spratnosti 2Po+P+4+M (planom zadato

P+4+M uz mogućnost podzemnih etaža). Kolski pristup garaži na nivou -1 je obezbijeđen preko spoljašnje rampe dok je pristup drugom nivou garaže obezbijeđen auto liftom sa nivou -1. Kota poda prizemlja (± 0.00) izdignuta je za 0.3 m od kote okolnog terena u zoni prilaza. Spratna visina prizemlja je 4.50, a spratova 3.00m. Sagledavajući grafički prilog broj 7 – Prostorni oblici, konstatovano je da je na UP203, horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja, pozicioniran na katastarskim parcelama broj 1633/20 i 1634/11, sve KO Podgorica I, i ima površinu od 599,00 m². U skladu sa grafičkim prilogom broj 6 – Plan urbanističke regulacije, definisana spratnost objekta za UP203 je P+4+M, te vodeći se smjernicama iz planskog dokumenta, dobija se maksimalna predviđena BRGP objekta od 3.594,00m² (uzimajući u obzir definisani gabarit objekta na nivou prizemlja koji iznosi 599,00 m²). Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji, osnovnim urbanističkim parametrima i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.4429 KO Podgorica I, elektronski prepis od 12.04.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su kat.parcele br.1633/20 i 1634/11 KO Podgorica I u svojini Mie Šaković, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Mia Šaković iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.03.2024. godine u 12:44:56 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP203, koju čine katastarske parcele broj 1633/20 i 1634/11, sve KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1. Maj" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.09/20), Glavni Grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos 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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević