



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: 09-332/22-2921/3
Podgorica, 24.06.2022. godine

STEVAN PEJOVIĆ

PODGORICA
Marka Biljurića 6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-2921/3
Podgorica, 24.06.2022. 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 Stevana Pejovića iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta- Hotel 5* na UP1, UP2, UP3, UP3a, UP4 koju čine kat.parcele br.3818/2, 3819/1, 3819/2, 3820/2 i 3820/3 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš-kvart A” Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.39/10), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Stevanu Pejoviću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta- Hotel 5* na UP1, UP2, UP3, UP3a, UP4 koje čine kat.parcele br.3818/2, 3819/1, 3819/2, 3820/2 i 3820/3 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš-kvart A” Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.39/10), ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=2.311,10 m² (planom dato nadzemno 1.742,00 m² – ostvareno 1.741,82 m²), indeks zauzetosti 0,85 (planom dato 0,85), indeks izgrađenosti 4,42 (planom dato 4,42), spratnost odnosno visina objekata 2Po+Pv+3+Pk (planom dato Pv+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2921/1 od 20.04.2022. godine Glavnom državnim arhitekti obratilo se Stevan Pejović iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta- Hotel 5* na UP1, UP2, UP3, UP3a, UP4 koju čine kat.parcele br.3818/2, 3819/1, 3819/2, 3820/2 i 3820/3 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš-kvart A” Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.39/10) ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=2.311,10 m² (planom dato nadzemno 1.742,00 m² – ostvareno 1.741,82 m²), indeks zauzetosti 0,85 (planom dato 0,85), indeks izgrađenosti 4,42 (planom dato 4,42), spratnost odnosno visina objekata 2Po+Pv+3+Pk (planom dato Pv+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnim arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-352/19-4036/2 izdate

18.12.2019. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice; List nepokretnosti br. 1396 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-17679/2022 od 12.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 3819/1 KO Podgorica II, List nepokretnosti br. 4615 KO Podgorica II- prepis br.101-919-17687/2022 od 12.04.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu br.3818/2 KO Podgorica II, List nepokretnosti br. 5892 KO Podgorica II- prepis br.101-919-17689/2022 od 12.04.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu br.3820/3 KO Podgorica II, List nepokretnosti br. 2749 KO Podgorica II- prepis br.101-919-17684/2022 od 12.04.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu br.3820/2 KO Podgorica II, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Urbanistički plan „Nova Varoš – Kvart A“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/10), Glavni grad Podgorica, na UP1, UP2, UP3, UP3a, UP4 koju čine kat.parcele br.3818/2, 3819/1, 3819/2, 3820/2 i 3820/3 KO Podgorica II, planirana je mješovita namjena (MN), a na nivou partera poslovne djelatnosti (CPD).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=1.742,00 m², indeks zauzetosti 0,85, indeks izgrađenosti 4,42, spratnost odnosno objekata Pv+3+Pk, odnosno visina uličnog vijenca 15,70 m.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je da 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.). Novi objekti – 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. Balkoni su značajan element u iskazu kompozicije i ukupne slike fasade koji mogu da imaju i funkciju u sklopu stambenih prostora, a najčešće su u funkciji reminiscencije na graditeljsko nasleđe ovog okruženja. Balkone treba pažljivo "upotrebljavati" sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90 cm, moguće je i "uvlačenje" u objekat čime se stvara prostor za lođu koja je takođe funkcionalni i ukrasni elemenat na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna. Boje fasada su elementarno mediteranskog kraktera ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, malterskih boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično.

Predlog rješenja parkinga za kvartove Nove Varoši je dat kao varijanta koja planira organizaciju parkinga u podzemnim garažama sa jednom ili više etaža. Ovakav postupak podrazumijeva prethodno djelimično uklanjanje svih katastarskih granica i nekih objekata. Preko zadnje ploče garaža nasuo bi se sloj humusa, radi parternog uređenja. Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u kvartovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više katastarskih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa. Ovakvim predlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekat- urbanističku parcelu. Na ovaj način ne uslovljava se jednovremena realizacija rubnih – uličnih objekata i garažnog objekta, čime se daje mogućnost nesmetane realizacije gradnje uličnih objekata kvarta. Korisnici prostora će nedostajući broj parkinga u kvartu regulisati plaćanjem komunalne takse. Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u kvartovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više katastarskih parcela za izgradnju podzemne garaže u dva nivoa. Investitori objekata koji grade, dograđuju ili nadgrađuju dužni su da nedostajući broj parking mjesta regulišu učešćem u finansiranju javne garaže. Kroz realizaciju Plana treba primjenjivati smjernice iz odluke o naknadi za komunalno uređenje građevinskog zemljišta, naročito kod realizacije programa potreba, parking mjesta u garažama ili na otvorenom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje hotela sa 5*, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=2.311,10 m² (planom dato nadzemno 1.742,00 m² – ostvareno 1.741,82 m²), indeks zauzetosti 0,85 (planom dato 0,85), indeks izgrađenosti 4,42 (planom dato 4,42), spratnost odnosno visina objekata 2Po+Pv+3+Pk (planom dato Pv+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Urbanistički plan „Nova Varoš – Kvart A“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/10), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br. 1396 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-17679/2022 od 12.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3819/1 KO Podgorica II, u svojini Stevana Pejovića u obimu prava 1/1; Uvidom u List nepokretnosti br. 4615 KO Podgorica II- prepis br.101-919-17687/2022 od 12.04.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar

i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da je kat.parcela br.3818/2 u svojini Pejović Stevana u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br. 5892 KO Podgorica II- prepis br.101-919-17689/2022 od 12.04.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da je kat. parcela br.3820/3 KO Podgorica II, u svojini Pejović Stevana u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br. 2749 KO Podgorica II- prepis br.101-919-17684/2022 od 12.04.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da je kat. parcela br.3820/2 KO Podgorica II u svojini Pejović Stevana u obimu prava 1/1, Uvidom u List nepokretnosti br. 3984 KO Podgorica II- prepis br.101-919-17686/2022 od 12.04.2022 godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da je kat. parcela br.3819/2 KO Podgorica II u svojini Pejović Stevana 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 Pejović Stevanu iz Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta- Hotel 5* na UP1, UP2, UP3, UP3a, UP4 koju čine kat.parcele br.3818/2, 3819/1, 3819/2, 3820/2 i 3820/3 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš-kvart A” Glavni grad Podgorica (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.39/10),, 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

MIRKO ŽIŽIĆ

