



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-4093/3
Podgorica, 16.04.2025. godine

KIPS GRADNJA DOO

PODGORICA

Ankarski bulevar br.20

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/25-4093/3
Podgorica, 16.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 „Kips Gradnja“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.04.2025.godine u 12:52:46 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini UP 57 (koju čini kat.parcela br.4000/11), UP 58 (koju čini kat.parcela br.4000/10, u zoni D, podzoni D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.48/20) Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Kips Gradnja“ d.o.o. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.04.2025.godine u 12:52:46 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini UP 57 (koju čini kat.parcela br.4000/11), UP 58 (koju čini kat.parcela br.4000/10, u zoni D, podzoni D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.48/20) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 5 266,74m² (planom zadato 8 830,00m²), indeksa izgrađenosti 0,72 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 2 649,20m² (planom zadato 2 943,00m²); indeksa zauzetosti 0,36 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+1 (planom zadato 3 nadzemne etaže) u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-4093/1 od 21.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Kips Gradnja“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana

21.03.2025.godine u 11:28:28 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini UP 57 (koju čini kat.parcela br.4000/11), UP 58 (koju čini kat.parcela br.4000/10, u zoni D, podzoni D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.48/20) Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-16427/7-2023 izdati dana 10.03.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-16430/7-2023 izdati dana 10.03.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Planskom dokumentu, odnosno grafičkom prilogu br.4 – *Planirana namjena površina*, predmetna lokacija se nalazi na površinama za mješovite namjene – MN. Površine za mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i druge

namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj turista.

Spratnost objekata je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža i za predmetnu lokaciju iznosi 3 nadzemne etaže. Za visine etaža se primjenjuju odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površine, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14). Izuzetno, visina etaža u skladu sa njihovom namjenom i tehnologijom može biti i veća od dozvoljene Pravilnikom, ukoliko to zahtijeva tehnologija i specifična namjena objekta, sve u skladu sa propisima za određenu vrstu i namjenu objekta. Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

Građevinske linije (GL) planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su grafički i opisno. U zonama za koje građevinske linije nijesu definisane grafički primjenjuje se pravilo da je GL prema susjednim parcelama na minimalnoj udaljenosti od 3,00m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, centralne djelatnosti CD i mješovitu namjenu MN. Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,50m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,50m (ako GL nije definisana grafički). Položaj GL za podzemne etaže je do granica urbanističke parcele ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Parkiranje riješiti u okviru objekta ili urbanističke parcele. Normativ za parkiranje za poslovanje iznosi 24PM/1000m².

Dozvoljeno je udruživanje susjednih parcela iste namjene u cilju bolje organizacije prostora.

Kod isključivo poslovnih objekata min.20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom.

Uvidom u dopunjeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.04.2025.godine u 12:52:46 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskim parcelama br. 4000/11 i 4000/10 KO Donja Gorica, odnosno na urbanističkim parcelama UP57 i UP58, u zoni D, podzoni D1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", broj 48/20), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 5 266,74m² (planom zadato 8 830,00m²), indeksa izgrađenosti 0,72 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 2 649,20m² (planom zadato 2 943,00m²); indeksa zauzetosti 0,36 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+1 (planom zadato 3 nadzemne etaže).

Idejnim rješenjem je predviđen objekat mješovite namjene, spratnosti Po+P+1. Na prizemlju je predviđena poslovna zona, koju čine dvije kancelarije, kao i veći prostor namijenjen za skladište, uz prateće prostorije. Prostorije su otvorenog karaktera i predviđene su kao fleksibilne funkcionalne cjeline, koje dodatkom lakih pregrada mogu

dodatno doprinijeti diverzifikaciji prostora u okvirima zadate namjene. Predviđene su dvije grupacije ulaza, sa sjeveroistočne i jugozapadne strane, kao i vertikalni prodori komunikacija. Na spratu se nalazi prostoran skladišni prostor, osmišljen da pruži fleksibilnost i mogućnost prilagođavanja prema potrebama korisnika. Sastoji se od skladišta, pratećih prostorija, kao i pripadajućih vertikalnih i sanitarnih čvorova. Podzemna etaža – podrum je predviđena za garažu i pripadajuće tehničke prostorije i u skladu sa tim, površina podruma nije uzeta u obračun ukupne BGP objekta. Na ovoj etaži nalaze se i dva bloka vertikalnih komunikacija, koji povezuju sve nivoe objekta. Imajući u vidu karakter objekta i zahtjeve koje podrazumijeva ova namjena, visina garaže je veća od preporučene iz Plana, a u cilju ostvarivanja dovoljnog prostora po visini za ulazak komercijalnih vozila - kombi.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen na nadzemnom parking u okviru urbanističke parcele i u podzemnoj garaži u okviru planiranog objekta. Na nadzemnom parking u obezbijeđeno 68 PM, dok je u garaži predviđeno 86PM, što ukupno čini 154PM, te se konstatuje da je zadovoljen normativ za parkiranje za predmetnu namjenu.

Projektom je ostvareno 1 431m² zelenih površina, dok je cca 660m² nadzemnog parking prostora predviđeno u materijalizaciji betonskih raster kocki sa travom, te je time značajno unaprijeđen zeleni fond na urbanističkoj parceli.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Objekat mora biti estetski oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj nameni. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Krovove raditi kao kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom ili ravne, u skladu sa namjenom.

Projektom je planiran slobodnostojeći objekat, sa dvije dominantne podužne fasade, orijentisane ka saobraćajnici sa jedne i neizgrađenim površinama sa druge strane. Povlačenjem jednog dijela fasade formirana su dva plana (po dubini). Akcentovana je opna od antracit sendvič panela, koja nosi formu čistog kubusa, dok je zona između dva ulaza spojena nešto finijim materijalima, kako bi se frontalnoj fasadi dao karakter. Jugozapadna -dvorišna fasada po svom karakteru ne bi trebala da konkuriše glavnoj, pa se u tom dijelu materijalizacija zadržala u okvirima racionalnosti. Upotrijebljene su dvije nijanse sendvič panela, upotpunjene trakom otvora i akcentovanim ulazima.

Osnovni materijali koji su planirani na predmetnom objektu podrazumijevaju princip racionalnosti shodno namjeni objekta, uz određen nivo ekskluzivnosti u dijelu frontalne fasade. Predviđa se upotreba sendvič panela u RAL tonovima 7016 i 9006. Osim toga, upotrebljava se alubond panel na metalnoj podkonstrukciji u RAL tonu 9006. Ostakljene površine objekta su projektovane u fasadnoj stolariji od PVC i aluminijskoj strukturi, RAL

7016, sa termopan staklom i termoprekidom, i stop sol - niskoemisionim staklima, dok su unutrašnje staklene pregrade protivpožarnog karaktera, uz potrebnu akustičnu barijeru. Kosi krov se pokriva rebrovanim limom RAL 7016.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu podnosiocu zahtjeva „Kips Gradnja“ d.o.o. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.04.2025.godine u 12:52:46 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini UP 57 (koju čini kat.parcela br.4000/11), UP 58 (koju čini kat.parcela br.4000/10, u zoni D, podzoni D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.48/20) Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

NAPOMENA: Na predmetnoj lokaciji je evidentiran postojeći nadzemni elektrovod 110kV sa svojim zaštitnim koridorom i shodno smjernicama iz Planskog dokumenta gradnja objekata u zaštitnom koridoru DV je zabranjena. U skladu sa tim, građevinske linije se poklapaju sa granicom zaštitnog koridora i u istom idejnim rješenjem nije predviđena gradnja. Imajući u vidu naprijed navedeno neophodno je da prije pribavljanja Građevinske dozvole, vlasnik planiranog objekta od strane ovlašćenog stručnog lica izradi Elaborat o usaglašenosti (položaju) planiranog objekta i dalekovoda. Nakon izrade, Elaborat je potrebno dostaviti CGES-u na pregled i davanje mišljenja (saglasnosti).

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

