



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

Broj: 05-332/25-181/4
Podgorica, 03.02.2025. godine

“EUROMONT GRADNJA” d.o.o. Podgorica

PODGORICA

Slavonska br.5

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



Broj: 05-332/25-181/4
Podgorica, 03.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „EUROMONT GRADNJA“ d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP41, UP43, UP44 i UP45, koje čine katastarske parcele br. 3820/1, 3818/3, 3820/4, 3818/1, 3819/4, 3823/1, 3824/8, 3824/7, 3824/6, 3823/4, 3824/3 i 3822/2 KO Podgorica III, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.19/09), Glavnom gradu Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „EUROMONT GRADNJA“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.1.2024. godine u 9:26:03 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP41, UP43, UP44 i UP45, koje čine katastarske parcele br. 3820/1, 3818/3, 3820/4, 3818/1, 3819/4, 3823/1, 3824/8, 3824/7, 3824/6, 3823/4, 3824/3 i 3822/2 KO Podgorica III, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.19/09), Glavnom gradu Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 19 779,70m² (planom zadato 23 394,00m²), indeksa izgrađenosti 3,50 (planom zadato 2,96), površine pod objektom 3 341,70m² (planom zadato 3 342,00m²); indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk (planom zadato P+4+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-181/1 od 13.01.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „EUROMONT GRADNJA“ d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP41, UP43, UP44 i UP45, koje čine katastarske parcele br. 3820/1, 3818/3, 3820/4, 3818/1, 3819/4, 3823/1, 3824/8, 3824/7, 3824/6, 3823/4, 3824/3 i 3822/2 KO Podgorica III, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.19/09), Glavnom gradu Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, 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, 86/22 i 4/23), 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 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, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/17-641 izdati dana 31.08.2017.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Glavni grad Podgorica; 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 predmetna lokacija se nalazi u okviru površina kolektivno stanovanje sa djelatnostima – tip S4. Kako je Planom definisano da *kada se gradi novi objekat ili postojeći zamjenjuje moguće je udruživanje sa susjednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu odnosno tip stanovanja kome tako formirana parcela pripada*. Budući da je Idejnim rješenjem predviđeno udruživanje urbanističkih parcela, čija je ukupna površina veća od 3000m², primjenjuju se uslovi kolektivnog stanovanja sa djelatnostima TIP S5.

Za ovaj tip stanovanja definisana je pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti. Stanovanje je moguće organizovati u slobodnostojećim objektima sa jednom ili više lamela.

Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa je Su(Po)+P+4+Pk. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,50, dok je maksimalni indeks izgrađenosti parcele 3,50. Dati uslovi važe za nadzemne etaže. Ukoliko se potreban broj parking mjesta ne može ostvariti u jednoj podzemnoj etaži dozvoljeno je organizovati ga u više podzemnih etaža. Ukoliko se suterenske etaže, odnosno podrumске garaže koriste za garažiranje, iste ne ulaze u obračun BGP objekta.

Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 2,00m, ukoliko je u kontaktu parcela sa tipom stanovanja S1 i S2, ukoliko kontaktira sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 minimalna udaljenost od susjedne parcele je 4,00m. Dati uslovi važe za nadzemne etaže. Podzemne etaže se mogu graditi na 1,00m do susjedne parcele, a u cilju obezbeđenja potrebnog broja garažnih mjesta.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane "CRTA" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.1.2024. godine u 9:26:03 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP41, UP43, UP44 i UP45, koje čine katastarske parcele br. 3820/1, 3818/3, 3820/4, 3818/1, 3819/4, 3823/1, 3824/8, 3824/7, 3824/6, 3823/4, 3824/3 i 3822/2 KO Podgorica III, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.19/09), u Opštini Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 19 779,70m² (planom zadato 23 394,00m²), indeksa izgrađenosti 3,50 (planom zadato 2,96), površine pod objektom 3 341,70m² (planom zadato 3 342,00m²); indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk (planom zadato P+4+Pk). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Planirani objekat se sastoji od 3 lamele. Prizemlje je u funkciji poslovanja i sastoji se od poslovnih prostora i poslovnih apartmana, dok su na spratovima i u potkrovlju predviđene stambene jedinice. U objektu je ukupno planirano 135 stambenih jedinica, koliko je i dozvoljeno Planskim dokumentom. Projektom je ostvareno 334 parking mjesta u podzemnoj garaži, koja je planirana u dva nivoa, čime je ispoštovan normativ iz Plana za neophodan broj parking mjesta u objektu. Osim garažnog prostora u podzemnim etažama su predviđene i tehničke prostorije neophodne za funkcionisanje objekta. Shodno tome, podzemne etaže nisu ušle u obračun BGP objekta.

Budući da se predmetna lokacija graniči sa parcelama koje su prema namjeni stanovanje tip S2 i tip S5, položaj građevinske linije prema tim parcelama je na rastojanju od 2,00m i 4,00m.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

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

Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom, namjenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i drugo. Nagib krovova prilagoditi odabranom materijalu. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača a može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je projektovani objekat jasnih proporcija i svedene forme.

Za završnu obradu fasadnih zidova je primijenjena demit fasada krem boje u dvije nijanse RAL 7044 i RAL 8019 u kombinaciji bavalit imitacije drveta – Canada Walnut, i Alu bravariju Antracit boje – RAL 7016 na fasadnim otvorima, kao kontrast svijetloj boji fasade. Fasada prizemlja je obložena kamenom. Primjenom drugog materijala i vizuelno je razdvojena funkcija objekta. Krov je planiran kao složeni, kosi, nagiba 23°.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "EUROMONT GRADNJA" d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "CRTA" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.1.2024. godine u 9:26:03 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP41, UP43, UP44 i UP45, koje čine katastarske parcele br. 3820/1, 3818/3, 3820/4, 3818/1, 3819/4, 3823/1, 3824/8, 3824/7, 3824/6, 3823/4, 3824/3 i 3822/2 KO Podgorica III, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.19/09), Glavnom gradu 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

