



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: 05-332/24-10964/9
Podgorica, 23.12.2024. godine

UNIPRED DOO

BIJELO POLJE

Željeznička bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slayen 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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-10964/9
Podgorica, 23.12.2024. 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 „Unipred“ Doo iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.12.2024.godine u 08:13:01 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čini kat.parcela br.2090/1093 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Unipred“ Doo iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.12.2024.godine u 08:13:01 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čini kat.parcela br.2090/1093 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.989,87 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2853,94 m², (planom zadato 2854 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.99 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 571,00m² (planom zadato 571,00m²); indeks zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.4); spratnosti Po+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk uz mogućnost planiranja 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 građevničkoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-10964/1 od 14.08.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Unipred“ Doo iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Angelini“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.08.2024.godine u 10:18:07 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čini kat.parcela br.2090/1093 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), Glavni grad 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 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 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: 08-352/17-306 izdati dana 01.06.2017. godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine; List nepokretnosti br.6559 KO Podgorica elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 12.08.2024.godine za kat.parcelu br.2090/1093 KO Podgorica III; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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 objekta- član 215 Zakona.

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

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-10964/8 od 13.12.2024. godine, projektovanog od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.12.2024.godine u 08:13:01 + 01'00", za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine UP 2090/1093, koju čini kat.parcela br.2090/1093 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.989,87 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2853.94 m², (planom zadato 2854 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.99 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 571,00m² (planom zadato 571,00m²); indeks zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.4); spratnosti Po+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, u Urbanističko-tehičkim uslovima i planskim dokumentom, u odnosu na oblikovanje prostora i materijalizaciju, propisano je sljedeće:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat u smislu oblikovanja projektovan kao jedinstvena konstruktivna cjelina, a oblikovni elementi se uglavnom ogledaju u materijalizaciji pojedinačnih segmenata na fasadi. Projektovana je atika, koja svojim atraktivnim oblikom i visinom drži objekat u skladu sa okruženjem i visinom susjednih objekata. Atika je formirana u cilju postizanja disciplinovanog odnosa prema susjedima i opštoj slici okruženja. Krov je projektovan u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, shodno izboru projektanta, a u skladu sa ambijentalnim vrijednostima uličnog fronta.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.6559 KO Podgorica elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 12.08.2024.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.2090/1093 KO Podgorica III, u svojini Unipred Doo Bijelo Polje, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Unipred“ Doo iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.12.2024.godine u 08:13:01 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, koju čini kat.parcela br.2090/1093 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Star aerodrom-izmjene i dopune " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), Glavni grad 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 koljski 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

