



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
Tel: +382 20 446 339

Broj: 05-332/24-14747/2

Podgorica: 08.11.2024. godine

VHM DEVELOPMENT DOO

PODGORICA
Ul. Veliše Mugoše br.3

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.



MINISTAR
Slaven Radunović

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

Dostavljeno:

-Naslovu;
-a/a.



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: 05-332/24-14747/2
Podgorica, 08. 11. 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 i 86/22) 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 „VHM Development” doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Arka” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07. 11. 2024. godine u 11:45:01 + 01'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2”, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „VHM Development” doo iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Arka” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 07. 11. 2024. godine u 11:45:01 + 01'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2”, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 21.439,04m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 14.285,77m², (planom zadato 15.003,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.68 (planom zadato 1.75); površine pod objektom 4.280,46 m² (planom zadato 4.287,50m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+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 građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-14747/1 od 07. 11. 2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, obratio se „VHM Development” doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Arka” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07. 11. 2024. godine u 11:45:01 + 01'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2”, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/15-472 izdate 06.08.20215.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenja prostora i zaštitu životne sredine - Glavni grada Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-4534/9 izdate 08.07.2024.godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-1333 izdate 07.12.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenja prostora i zaštitu životne sredine - Glavni grada Podgorica; List nepokretnosti 4937 – prepis, br.101-956-29555/2015 od 30.07.2015.godine za katastarsku parcelu 665/3 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 1116 – prepis, od 21.09.20215.godine odštampan sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica, za katastarsku parcelu 665/28 KO Podgorica II; List nepokretnosti 4936 – prepis, od 21.09.20215.godine odštampan sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica, za katastarsku parcelu 665/29 KO Podgorica II; List nepokretnosti 1116 – prepis, br.101-919-43226/2020 od 27.11.2020.godine za katastarsku parcelu 665/28 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 4936 – prepis, br.101-919-43225/2020 od 27.11.2020.godine za katastarsku parcelu 665/29 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 6 – izvod, br.101-919-56252/2024 od 17.10.2024.godine za katastarske parcele 665/24, 665/34 i 665/35 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 4937 – prepis, br.101-919-56253/2024 od 17.10.2024.godine za katastarske parcele 665/3, 665/36, 665/37 i 665/38 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 4936 – prepis, br.101-919-56161/2024 od 17.10.2024.godine za katastarske parcele 665/29, 665/30 i 665/31 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 1116 – prepis, br.101-919-56162/2024 od 17.10.2024.godine za katastarske parcele 665/28 i 665/39 KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica; Ugovor o prodaji suvlasničkog dijela nepokretnosti sa notarskom oznakom UZZ.br.190/2024 od 13.05.2024.godine, zaključen između Jerković Dragane kao Prodavca I, Stošić Marine kao Prodavca II i VHM Development doo kao Kupca; Ugovor o zajedničkoj izgradnji sa notarskom oznakom UZZ.br.257/2024 od 19.06.2024.godine, zaključenog između VHM Development doo kao Investitora i Fresh doo kao Suinvestitora; Ugovor o prodaji nepokretnosti sa notarskom oznakom UZZ.br.279/2024 od 10.07.2024.godine, zaključenog između Boljević Slađane kao Prodavca i VHM Development doo kao Kupca; Aneks Ugovora o prodaji suvlasničkog dijela na nepokretnosti sa notarskom oznakom UZZ.br.297/2024 od 24.07.2024.godine, zaključen između Jerković Dragane kao Prodavca I, Stošić Marine kao Prodavca II i VHM Development doo kao Kupca; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije po DUP-u izrađen od strane ovlašće geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida u raspoložive spise predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih 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 i 86/22)*, 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 smjericama 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 („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-14747/1 od 07.11.2024, projektovanog od strane „Studio Arka” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 07.11.2024.godine u 11:45:01 + 01'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2”, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV), ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 21.439,04m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 14.285,77m², (planom zadato 15.003,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.68 (planom zadato 1.75); površine pod objektom 4.280,46 m² (planom zadato 4.287,50m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od iverice parcele shodno smjericama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju. Prema UTU i planskom dokumentu dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela namijenjenih za ISV do maksimalne površine od 4000 m². U odnosu na navedeno, urbanističke parcele koje su dio kompleksa su parcele su grupisane tako da je ispunjen parametar iz planskog dokumenta u pogledu površina ukрупljenih urbanističkih parcela, pa su formirane 3 zone sa 3 objekta i to:

1. UP 5c-146 i UP 5c-305 (ukupno 3436 m²) – Objekat A
2. UP 5c-147 i UP 5c-306 (ukupno 3140 m²) – Objekat B
3. UP 5c-145 i UP 5c-143 (ukupno 1999 m²) – Objekat C

Svi urbanistički parametri su u tom smislu ispunjeni za svaku od 3 pojedinačne zone, u skladu sa planskim dokumentom.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Urbanističko-tehničkim uslovima i planskim dokumentom, u pogledu oblikovanja i materijalizacije, propisano je sljedeće: Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovaraju ih materijala i tehnologija koji e pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je kompleks projektovan u savremenom izrazu. Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji

savremenih i tradicionalnih. Fasade objekte projektovane su kao ventilisane, sa termoizolacionim slojem debljine 10cm. Kao završna fasadna obloga projektovani su kompozitni paneli tipa Laminam ili ekvivalentni i to: osnovna fasada – Laminam – Calce – Antracite ili ekvivalent; horizontalni elementi – Laminam – Natural – Pietra di Savoia Perla ili ekvivalent.

Ograde na terasama objekata su projektovane od laminiranog stakla u parsol sivoj boji. Kao element u funkciji zasjene, ali i očuvanja intimnosti formirani su vertikalni elementi od aluminijumskih profila 2x20cm, koji se pružaju kroz dvije etaže, završno plastificirani u dekoru drveta / tamni hrast. Krov objekta i potkrovnna etaža projektovani su od jedinstvenog materijala, limenih panela proizvođača Prefa tipa Romb 44x44cm, u boji P.10 prefa bijela ili ekvivalentnoj. Manji potporni zidovi i žardinjere, u okviru kompleksa završno su obrađeni u više različitih materijala: prirodnom kamenu, natur betonu. Fasadna bravarija projektovana je od profila drvo/aluminijum. Sa spoljašnje strane profila nalazi se aluminijumski dio profila, u RAL-u 9010, dok se sa unutrašnje strane nalazi drvo, u sivom tonu. Projektovanju uređenja terena kompleksa EMERALD Garden RESIDENCE pristupljeno je sa velikom pažnjom na: Karakter kompleksa: u skladu sa ekskluzivnim karakterom kompleksa, planirane su visokodekorativne zelene površine sa karakternim drvećem, žbunjem, perenama i travnjacima; Odnos zimezelenih i listopadnih biljaka, i to oko 70% listopadnih i oko 30% zimzelenih. Fokus je na listopadnim vrstama izuzetne dekorativnosti koje se odnose na sezonske promjene prilikom cvjetanja i jesenje kolorite listova, a koje na taj način daju dinamiku prostoru i povećavaju interesantnost pejzaža. Čuvanje vizura odnosno otvaranje pogleda ka kompleksu sačuvano je nižim biljkama, a zaklanjanje vizure ka susjedima postignuto je većim drvećem. Uz pješačku tartan stazu duž cijelog kompleksa planirane su niže vrste zelenila, kombinovane sa perenama u nijansama ljubičasto-lila boje. Na ovaj način je upotpunjen užitak i osjećaj ušuškanosti, a opet sačuvala vizura ka okruženju. Sve zelene površine koje su u kontaktu sa pločom u parteru (Zeleni krovovi), tehnološki će se rješavati kao intenzivni ili poluintenzivni. Za Zelene krovove predviđena su sistemski rešenja prema pravilima struke, tehnologija i specijalizovani supstrati, u zavisnosti od tipa Zelenog krova i nosivosti AB ploče. U centralnoj zoni dvorišta nalaze se dublje žardinjere u cilju formiranja sloja zemlje dovoljnog za formiranje bogatog zelenila.

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

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2“, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 21.439,04m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 14.285,77m², (planom zadato 15.003,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.68 (planom zadato 1.75); površine pod objektom 4.280,46 m² (planom zadato 4.287,50m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "VHM Development" doo iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Arka“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 07.11.2024.godine u 11:45:01 + 01'00", za izgradnju

objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2“, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 21.439,04m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 14.285,77m², (planom zadato 15.003,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.68 (planom zadato 1.75); površine pod objektom 4.280,46 m² (planom zadato 4.287,50m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**
Mirjana Đurišić

