



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: 09-332/22-3964/4
Podgorica, 22.06.2022. godine

„KIPS GRADNJA“ DOO

PODGORICA
Ul. Ankerski bulevar br.20

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



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: 09-332/22-3964/4
Podgorica, 22.06.2022. 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 „KIPS GRADNJA“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, faza A, B, C, D i E koji se nalazi na UP 9, koju čine katastarske parcele br.1506/5, 1519/4, 1519/5, 1519/5 i 1519/10 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.23/12), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „KIPS GRADNJA“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, faza A, B, C, D i E koji se nalazi na UP 9, koju čine katastarske parcele br.1506/5, 1519/4, 1519/5, 1519/5 i 1519/10 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.23/12), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto razvijene građevinske površine BRGP 23.787,00 m² (planom dato 16.638,00 m² nadzemno – ostvareno 16.638,00 m²), površina pod objektom 2.738,00 m² (planom dato 2.773,00 m²), indeks zauzetosti 0,34 (planom dato 0,35), indeks izgrađenosti 2,1 (planom dato 2,1), spratnost objekta 2Po+P+5 (planom dato P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3964/1 od 26.05.2022. godine, „KIPS GRADNJA“ DOO iz Podgorice obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, faza A, B, C, D i E koji se nalazi na UP 9, koju čine katastarske parcele br. 1506/5, 1519/4, 1519/5, 1519/5 i 1519/10 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.23/12), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto razvijene građevinske površine BRGP 23.787,00 m² (planom dato 16.638,00 m² nadzemno – ostvareno 16.638,00 m²), površina pod objektom

2.738,00 m² (planom dato 2.773,00 m²), indeks zauzetosti 0,34 (planom dato 0,35), indeks izgrađenosti 2,1 (planom dato 2,1), spratnost objekta 2Po+P+5 (planom dato P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 084-1752/12 od 30.11.2021.godine izdate od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorata za građevinarstvo; List nepokretnosti br.4939 KO Podgorica I – prepis od 08.06.2022.godine za katastarske parcele br.1506/5, 1519/4, 1519/5, 1519/5 i 1519/10 KO Podgorica I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Ugovor o prodaji imovine privrednog društva u stečaju zaključen kod notara Tanje Čepić od 18.08.2021.godine zavden pod brojem UZZ br.728/2021; Saglasnost br.21 od 22.06.2022.godine od strane „Radoje Dakić“ AD u stečaju, za nesmetan kolski i pješački prilaz objektu višespratnog stanovanja koji je planiran na br.UP 9 DUP-a „Radoje Dakić-izmjene i dopune“ 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.5

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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plana „Radoje Dakić“-Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 23/12) , opština Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 9 koju čine kat.parcele br.1506/5, 1519/4, 1519/5, 1519/6 i 1519/10 KO Podgorica I, planirana je izgradnja višeporodičnog objekta sa djelatnostima faza A, B, C, D i E.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 16.638,00 m², indeks zauzetosti 0,35, indeks izgrađenosti 2,1, površina pod objektom 2.773,00 m² i spratnost objekta P+5.

Obzirom da je na urbanističkim parcelama predviđena izgradnja više objekata koja predstavlja složenu urbanističko arhitektonsku formaciju, potrebno je projektom predvidjeti faznu izgradnju više objekata na jednoj urbanističkoj parceli. Visinska regulacija je planirana usklađivanjem sa izvedenim objektima u kontaktnim zonama, te je definisan stav da se spratnost prilagodi okruženju i uspostavljenim odnosima sa susjednim objektima i saobraćajnicama, razmak između susjednih objekata ne smije biti manji od visine objekta. Položaj objekata je definisan prema ulicama građevinskim linijama u prizemlju objekata.

Maksimalna širina gabarita objekata ka unutrašnjosti parcele iznosi 21 m. U tom smislu planirana je spratnost do P+5. Raznolikost u broju spratnih visina omogućava formiranje stepenaste strukture koja omogućava bolji vizuelni ambijent. U pogledu materijalizacije objekta od investitora i projektanta se očekuje primjena racionalnih konstruktivnih sistema, kao i upotreba trajnih i u savremenoj praksi adekvatnih materijala prilagođenih značaju lokacije i okruženju u kom se gradi.

Investitoru se ostavlja mogućnost korigovanja predviđenog broja stambenih jedinica u okviru zadatih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti na datoj lokaciji, uz obavezu da se za ponuđeni broj stambenih jedinica obezbijedi potreban broj pripadajućih parking mjesta.

Regulacija je postavljena na osnovu postojećih saobraćajnica i planiranih unutrašnjih saobraćajnica koje su najvećim dijelom u okviru trasa postojećih saobraćajnica u granicama industrijskog kompleksa "Radoje Dakić". Nivelacija je data u prilogu saobraćaja. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u tjemenu saobraćajnica. Ove visinske kote treba sukcesivno usklađivati tokom izrade projekata saobraćajnica i objekata.

Regulacija u vertikalnom smislu uslovljena je spratnim visinama, sa preporukom da svijetle visine budu u potpunosti usaglašene sa važećim tehničkim propisima prema namjeni sadržaja u predviđenih prostorijama objekata. Kotu prizemlja vezati za teren, maksimalno do 0.45m iznad kote terena. Svijetla visina prizemlja je maksimum do 4,50m. Građevinski elementi erkeri (ispusti - balkoni) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju najviše za 1,20m ukoliko ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Površina isturenih dijelova fasade (erker) ne može biti veća od 50 % ukupne površine fasade.

Preporuka je projektovanje natkrivenih pješačkih komunikacija na nivou prizemlja posebno uz važne pješačke tokove gdje mogu izaći van građevinske linije ali ne van urbanističke parcele bloka – lokacije. Takođe je preporučljivo predvidjeti prolaze kroz objekte na prizemnoj etaži, mogućnost da se prilikom projektovanja mogu preciznije definisati u skladu sa propisima.

Kod svih objekata dosljedno sprovesti fizičku zaštitu od vjetra, prekomjernog osunčanja i buke. U tu svrhu se projektantu daje sloboda da van ravni fasade može koristiti laku dvostruku fasadu (staklo, žaluzine, brisoleje, nadstrešnice...) koja ne utiče na povećanje bruto površine objekta pod uslovom da ne izlazi iz okvira urbanističke parcele. Od projektanta se očekuje da u materijalizaciji objekta u optimalnim okvirima koristi trajne materijale u skladu sa aktuelnom tehničko-tehnološkom praksom i oblikovnim standardima. Shodno propisima u svim objektima omogućiti neometano kretanje osobama smanjene pokretljivosti, a prema „Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti“ Sl. List CG br.10 od 10 februara 2009. god.

Predviđa se mogućnost izgradnje podzemnih etaža za potrebe parkiranja, kao i izgradnju servisnih prostorija, podrumskih pomoćnih prostorija (magacina i skladišta) i sličnih sadržaja, i ove prostorije ne ulaze u BRGP objekta. Parkiranje mora zadovoljiti propisane standarde parkiranja u skladu sa normativom, neophodan broj parking mjesta za svaku stambenu jedinicu. Broj parking mjesta treba distribuirati prema članu 114. Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Podgorica 2010.:

- Stanovanje (na 1000m²) – 15 PM (lokalni uslovi min. 12 a max. 18 PM)
- Poslovanje (na 1000m²) – 30 PM (lokalni uslovi min. 10 a max. 40 PM)

Prema smjernicama iz urbanističko-teničkih uslova (tabela), broj parking mjesta za predviđenu lokaciju za stanovanje i poslovanje iznosi min.194 max 361.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 2,2 m;
- dimenzije PM min. 2,5x5,0 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivenene.

Proračunati broj parking mjesta nadzemno i podzemno parkiranje predstavljaju tačan broj parking mjesta i ne izlaze iz okvira pravilnikom propisanih standarda - normativa parkiranja za ovu vrstu objekata.

Podrumske etaže locirane su na površini koja je označena u grafičkim priložima, prostor između objekata predvidjeti ozelenjavanje kompletne krovne površine podzemne garaže i podrumskih prostorija. Nivelaciju ozelenjene površine projektovati tako da po mogućnosti bude u nivou trotoara stambenih objekata zelena površina koja treba da omogući uzgoj trave i niskog žbunastog rastinja, kombinovano sa vertikalnim i horizontalnim pergolama obraslim puzavicama.

Uređenjem slobodnih površina u okviru lokacije objekata obezbijediti prostor za igru djece i odmor i rekreaciju odraslih. svaka građevinska parcela mora da sadrži najmanje 30% zelenila,

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 Detaljni urbanistički plan „Radoje Dakić“-Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Glavni grad Podgorica.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, faza A, B, C, D i E koji se nalazi na UP 9, koju čine katastarske parcele br.1506/5, 1519/4, 1519/5, 1519/5 i 1519/10 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić- izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br.23/12), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „ING INVEST“ Doo iz Danilovgrada, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, BRGP 23.787,00 m² (planom dato 16.638,00 m² nadzemno – ostvareno 16.638,00 m²), površina pod objektom 2.738,00 m² (planom dato 2.773,00 m²), indeks zauzetosti 0,34 (planom dato 0,35), indeks izgrađenosti 2,1 (planom dato 2,1), spratnost objekta 2Po+P+5 (planom dato P+5) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranih objekata i saobraćajnom pristupu. Kolski prilaz objektima je obezbijeđen sa „Ulice i“ , preko katastarske parcele br. 1519/1 iz LN 184, KO Podgorica I, upisana na Radoje Dakić AD Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.4939 KO Podgorica I – prepis od 08.06.2022.godine utvrđeno je da su katastarske parcele br.1506/5, 1519/4, 1519/5, 1519/5 i 1519/10 KO Podgorica I, u svojini „Kips Gradnja,“ DOO Podgorica 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 „KIPS GRADNJA“ DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ING INVEST“ Doo iz Danilovgrada, za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, faza A, B, C, D i E koji se nalazi na UP 9, koju čine katastarske parcele br.1506/5, 1519/4, 1519/5, 1519/5 i 1519/10 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić- izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.23/12), 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 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

