



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: 09-332/22-3300/3
Podgorica, 27.05.2022. godine

“KEYWORK ESTATE” D.O.O

PODGORICA
Vojislavića 76

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-3300/3
Podgorica, 27.05.2022. 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 „Keywork estate“ d.o.o iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na urbanističkim parcelama broj UP 1 i UP 2, Zona A, Podzona A3, koje čine kat.parcele broj 3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6, 4080/28 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Keywork estate“ d.o.o, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na urbanističkim parcelama broj UP 1 i UP 2, Zona A, Podzona A3, koje čine kat.parcele broj 3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6, 4080/28 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.48/20), ukupna BRGP=8.576,07 m² (planom dato nadzemno 5.446,00 m² – ostvareno 5.001,48 m²), indeks zauzetosti 0,43 (planom dato 0,45), indeks izgrađenosti 0,84 (planom dato 0,91), spratnost objekta G+P+1 (planom dato dvije nadzemne etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj : 09-332/22-3300/1 od 06.05.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „Keywork estate“ d.o.o, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na urbanističkim parcelama broj UP 1 i UP 2, Zona A, Podzona A3, koje čine kat.parcele broj 3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6, 4080/28 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.48/20), ukupna BRGP=8.576,07 m² (planom dato nadzemno 5.446,00 m² – ostvareno 5.001,48 m²), indeks zauzetosti 0,43 (planom dato 0,45), indeks izgrađenosti 0,84 (planom dato 0,91), spratnost objekta G+P+1 (planom dato dvije nadzemne etaže), ispoštovanim

odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/22-2010 izdate 16.02.2022. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica, Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/22-990/7 izdate 28.03.2022. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova; List nepokretnosti br. 5437 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20593/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 3909/4 KO Donja Gorica, List nepokretnosti br. 6945 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20590/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 3904/2, 3906/3, 4080/8, 4080/22 KO Donja Gorica, List nepokretnosti br. 6833 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20591/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 4080/6 i 4080/28 KO Donja Gorica, List nepokretnosti br. 6809 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20592/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 3909/5 KO Donja Gorica, List nepokretnosti br. 6958 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20589/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 3906/2 i 3907/1 KO Donja Gorica, List nepokretnosti br. 5269 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20594/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 3908/1 i 3908/2 KO Donja Gorica, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

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.

Smjernicama iz važećeg planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore“ br.

48/20), Glavni grad Podgorica, na urbanističkoj parceli UP1 na kat. parcelama 3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22 i UP2 na kat. parcelama 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6, 4080/28 sve KO Donja Gorica planirana je izgradnja objekta centralnih djelatnosti.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju: ukupna BRGP=5.924,00 m² (UP1=2870 m² i UP2=3054 m²), indeks zauzetosti 0,45 (0,31 za UP1 i 0,6 za UP2), indeks izgrađenosti 0,91 (0,62 za UP1 i 1,20 za UP2), spratnost objekata 2 nadzemne etaže.

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture. Dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do n (spratovi), Pk (potkrovlje). Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;

odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Smjernicama za oblikovanje prostora i objekata i materijalizaciju predviđeno je da se urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom. S obzirom da se radi o prostoru koji predstavlja ulazak u Glavni grad, objekte na sljedećim urbanističkim parcelama treba oblikovati na način da oblikovno predstavljaju reperne tačke u prostoru: UP1 u podzoni A1, UP7 u podzoni A1, UP20 i UP21 u podzoni A3, UP2, 3, 4, 5 u podzoni A4, UP 1, 2, 3, 6 u podzoni A5.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je definisana u *Uslovima u pogledu namjena* i grafičkom prilogu br.4 *Namjena površina*;
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i GL ;
- Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisi od izabranih indeksa i maksimalnih spratnosti za određene namjene);

- Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom, do 30o i max. visinom nadzotka 1,20 m (računajući od poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine) ili ravne, u skladu sa namjenom objekta;
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele, a sve u skladu sa uslovima za parkiranje iz poglavlja Saobraćaj;
- U grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi;
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;
- Sportski tereni u okviru parkovskih površina ili kompleksa na urbanističkim parcelama, mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.
- 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.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

U Tabeli *Urbanistički pokazatelji i parametri* za izgradnju objekata su dati podaci za svaku urbanističku parcelu: površina UP, namjena, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, broj etaža (nadzemnih) i to kao maksimalne veličine. Konačni kapaciteti i veličine objekata su rezultat primjene svih ostalih uslova Plana.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti, projektovano od strane „STUDIO GRAD“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna BRGP=8.576,07 m² (planom dato nadzemno 5.446,00 m² – ostvareno 5.001,48 m²), indeks zauzetosti 0,43 (planom dato 0,45), indeks izgrađenosti 0,84 (planom dato 0,91), spratnost objekta G+P+1 (planom dato dvije nadzemne etaže).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije sa identifikacijom lokacije. Pristup objektima obezbijeđen je preko privremenog prilaza do realizacije saobraćajnice definisane predmetnim DUP-om, a u prilog ovome dostavljena je saglasnost Uprave za saobraćaj broj: 04/2297/2 izdata u Podgorici 10.03.2022. godine.

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 Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore“ br. 48/20), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br. 5437 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20593/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu

PJ Podgorica, utvrđeno je da na kat. parcelu broj 3909/4 KO Donja Gorica, pravo svojine ima „Keyword estate“ d.o.o u obimu prava 1/1, List nepokretnosti br. 6945 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20590/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da na kat. parcele broj 3904/2, 3906/3, 4080/8, 4080/22 KO Donja Gorica pravo svojine ima „Keyword estate“ d.o.o u obimu prava 1/1, List nepokretnosti br. 6833 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20591/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da na kat. parcele broj 4080/6 i 4080/28 KO Donja Gorica pravo svojine ima „Keyword estate“ d.o.o u obimu prava 1/1, List nepokretnosti br. 6809 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20592/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da na kat. parcelu broj 3909/5 KO Donja Gorica pravo svojine ima „Keyword estate“ d.o.o u obimu prava 1/1, List nepokretnosti br. 6958 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20589/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da na kat. parcele broj 3906/2 i 3907/1 KO Donja Gorica pravo svojine ima „Keyword estate“ d.o.o u obimu prava 1/1, List nepokretnosti br. 5269 KO Donja Gorica – prepis br. 101-919-20594/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da na kat. parcele broj 3908/1 i 3908/2 KO Donja Gorica pravo svojine ima „Keyword estate“ d.o.o 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 „Keyword estate“ d.o.o, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „STUDIO GRAD“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na urbanističkim parcelama broj UP 1 i UP 2, Zona A, Podzona A3, koje čine kat.parcele broj 3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6, 4080/28 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.48/20), 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

