



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-1263/4  
Podgorica, 21.03.2023. godine

**"KEYWORK ESTATE" DOO**

**PODGORICA**

Ul. Vojislavljevića br.78

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.03.21 11:29:50 +01'00'



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: 09-332/23-1263/4  
Podgorica, 21.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „KEYWORK ESTATE“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog Arhitektura urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.03.2023. godine u 09.12:38 + 01'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti- zdravstvena djelatnost bolnica, na UP1 i UP 2, zona A, podzona A3, koju čine kat.parcele br.3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6 i 4080/28 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br.09-332/23-3300/3 od 27.05.2022.godine, daje se saglasnost „KEYWORK ESTATE“ Doo iz Podgorice, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog Arhitektura urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.03.2023. godine u 09.12:38 + 01'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti- zdravstvena djelatnost bolnica, na UP1 i UP 2, zona A, podzona A3, koju čine kat.parcele br.3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6 i 4080/28 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima zbirno za UP1 i UP2: bruto razvijena građevinska površina nadzemnog dijela BRGP= 5.389,00 m<sup>2</sup> (planom dato 5.446,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0,44 (planom dato 0,445); indeks izgrađenosti 0,91 (planom dato 0,91); spratnost objekta 2G+P+1 (planom dato dvije nadzemne etaže) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-1263/1 od 15.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratilo se „KEYWORK ESTATE“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno



rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog Arhitektura urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.03.2023. godine u 09.12:38 + 01'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti- zdravstvena djelatnost bolnica, na UP1 i UP 2, zona A, podzona A3, koju čine kat.parcele br.3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6 i 4080/28 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima zbirno za UP1 i UP2: bruto razvijena građevinska površina nadzemnog dijela BRGP= 5.389,00 m<sup>2</sup> (planom dato 5.446,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0,44 (planom dato 0,445); indeks izgrađenosti 0,91 (planom dato 0,91); spratnost objekta 2G+P+1 (planom dato dvije nadzemne etaže) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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, 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 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-210 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 Ministarstva ekologije prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br. 6809 KO Donja Gorica, prepis broj



101-919-49361/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za katastarsku parcelu broj 3909/5 KO Donja Gorica; List nepokretnosti br. 6833 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49370/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za katastarske parcele broj 4080/6 i 4080/28 KO Donja Gorica; List nepokretnosti br. 6958 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49368/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za katastarske parcele broj 3906/2 i 3907/1 KO Donja Gorica; List nepokretnosti br. 6945 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49366/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za katastarske parcele broj 3904/2, 3906/3, 4080/8 i 4080/22 KO Donja Gorica; List nepokretnosti br. 5437 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49365/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za katastarsku parcelu broj 3909/4 KO Donja Gorica; List nepokretnosti br. 5269 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49364/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za katastarske parcele broj 3908/1 i 3908/2 KO Donja Gorica; Saglasnost Uprave za saobraćaj br.04-2297/2 od 10.03.2022.godine; Elaborat ukrštanja planiranog objekta sa postojećim dalekovodom 110 kV DV „Podgorica 2-KAP“- vod III; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Izmijenjeno 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 objekata – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 48/20), Opština Podgorica, na UP 1 i UP 2 zona A, podzona A3, na kat. parcelama br. 3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6, 4080/28 sve KO Donja Gorica, Podgorica, planirana je izgradnja objekta centralne djelatnosti-zdravstvena djelatnost Bolnica.

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture. Dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno se mogu dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri, benzinske pumpe, uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Projektna dokumentacija za svaki novi objekat treba da sadrži prilog uređenja parcele, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd). Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa odredbama ovog Plana, važećom tehničkom regulativom, zakonima, pravilnicima i standardima koji regulišu ovu oblast.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele, grafički i opisno. Građevinske linije planiranih objekata GL 1, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Na nekim UP su definisane i GL 2 kao građevinske linije iznad zemlje, za nadzemni



dio objekta iznad prizemlja. Prostor između građevinske i regulacione linije uređuje se u skladu sa uslovima iz Poglavlja Pejzažna arhitektura. Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Površinska parkirališta na urbanističkim parcelama, mogu se graditi između GL i RL u skladu sa ostalim uslovima.

U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo da građevinska linija prema susjednim parcelama bude na minimalnoj udaljenosti 3,0 m za namjene centralne djelatnosti i mješovita namjena. Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5 m (ako GL nije definisana grafički). Na urbanističkim parcelama koje se nalaze ispod zaštitnih koridora dalekovoda, odnosno preko kojih prelazi dalekovod, građevinska linija GL1 je krajnja linija zaštitnog koridora (ukoliko nije grafički definisana).

Smjernicama iz planskog dokumenta spratnost objekata je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3,0 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). Izuzetno, visina etaža u skladu sa njihovom namjenom i tehnologijom može biti i veća od dozvoljene Pravilnikom, ukoliko to zahtijeva tehnologija i specifična namjena objekta, sve u skladu sa propisima za određenu vrstu i namjenu 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.

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz PUP-a, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije ( $400/500=0,8$ ) u Podgorici za poslovanje (na  $1000 \text{ m}^2$ ) iznosi 24 PM. Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima. Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička(sa autoliftovima), podzemna i/ili nadzemna ) u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa. Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne



etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Broj podzemnih etaža nije ograničen.

Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampi, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG", broj 9/12).

Shodno opštim uslovima za pejzažno uređenje, uređenje je potrebno vršiti na osnovu projekta pejzažne arhitekture kao i zadovoljiti zadati minimalni procenta zelenila. U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena. U koridoru dalekovoda moguće je planirati samo parterno zeleno. Kod isključivo poslovnih objekat min. 20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom.

Planirane objekte treba graditi, uređivati i opreмати tako da omogućavaju racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje korisnika, zaštitu zdravlja, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje boravak i rad u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma kao i zaštićenih djelova prirode). Objekti moraju imati odgovarajuće izlaze da bi se obezbijedio siguran izlazak iz objekata svim licima u slučaju požara, zemljotresa ili sl.

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa prostornim oblicima u kontaktnim zonama, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike naselja, da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zastitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim karakteristikama.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. 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 treba oblikovati na način da oblikovno predstavljaju reperne tačke u prostoru.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijalni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rešenje IDDUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Kroz projektovanje objekta i uređenje parcele, u skladu sa propisima, moraju se primjeniti sve mjere zaštite. S obzirom da je donesena Odluka o nepristupanju izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Izmjene i dopune



Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, u daljoj proceduri će se preduzimati mjere u skladu sa propisanim mjerama ovog plana i Elaboratima uticaja na životnu sredinu za pojedinačne objekte u skladu sa propisima.

Uvidom u akt br. 02-D-735/2 Agencije za zaštitu životne sredine od 14.03.2022. godine, utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtjevati procjena uticaja. Iz citiranog akta zaključuje se da se za trgovačke, poslovne i prodajne centre korisne površine preko 1000 m<sup>2</sup> u koje ulazi i namjena zdravstvo, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

**Napominjemo da je neophodno da se nosilac projekta obaveže, prije postupka podnošenja prijave građenja, da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", br. 75/18) sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.**

U zahvatu predmetnog planskog dokumenta ne postoji kanalizaciona mreža. Međutim, postojeće stanje kanalizacione infrastrukture, priloženo u grafičkoj dokumentaciji plana trenutno nije vjerodostojno obzirom na intezivne radove na saobraćajnoj i pratećoj infrastrukturnoj mreži.

Uvidom u tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br.113UPI-041/20-3244 od 08.07.2020. godine (čija se važnost produžava na osnovu akta br. 08-332/22-210/7), navodi se da na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekata na UP1 na gradsku fekalnu kanalizaciju, da saobraćajnicom pored objekta postoji izveden kolektor fekalne kanalizacije ali da isti nije i neće biti u funkciji, te da je kako nije poznata dinamika izgradnje naprijed navedenog, potrebno predvidjeti alternativno rješenje odvođenja otpadnih voda iz objekta.

Nadalje, navodi se da je nakon stvaranja uslova za priključenje objekata, potrebno da se investitor ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Citirani uslovi odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture, a obaveza investitora ostaje da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu pormijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

**Shodno navedenom napominjemo, da je do podnošenje prijave građenja neophodno riješiti pitanje odvođenja otpadnih voda iz objekta.**

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje objekta centralnih djelatnosti-zdravstvena djelatnost-bolnica, projektovano od strane „Dijalog Arhitektura Urbanizam“ Doo Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima zbirno za UP1 i UP2: bruto razvijena građevinska površina nadzemnog dijela BRGP= 5.389,00 m<sup>2</sup> (planom dato 5.446,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0,44 (planom dato 0,445); indeks izgrađenosti 0,91 (planom dato 0,91); spratnost objekta 2G+P+1 (planom dato dvije nadzemne etaže) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektu na vlasničkim parcelama. Prilaz predmetnoj lokaciji planiran je preko planom predviđene javne saobraćajnice.



Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 10.03.2023.godine u 09:12:38 +01'00', za izgradnju objekat centralne djelatnosti-zdravstvena djelatnost-Bolnica, na UP 1 i UP 2 zona A, podzona A3, na kat. parcelama br. 3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6, 4080/28 sve KO Donja Gorica, Podgorica, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 48/20), Opština Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br. 6809 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49361/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3909/5 KO Donja Gorica u svojini „Keyword“ Doo Estate, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 6833 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49370/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 4080/6 i 4080/28 KO Donja Gorica u svojini „Keyword“ Doo Estate, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 6958 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49368/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 3906/2 i 3907/1 KO Donja Gorica u svojini „Keyword“ Doo Estate, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 6945 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49366/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 3904/2, 3906/3, 4080/8 i 4080/22 KO Donja Gorica u svojini „Keyword“ Doo Estate, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 5437 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49365/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3909/4 KO Donja Gorica u svojini „Keyword“ Doo Estate, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 5269 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-49364/2022 izdat 03.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica utvrđeno je da su katastarske parcele broj 3908/1 i 3908/2 KO Donja Gorica u svojini „Keyword“ Doo Estate, u obimu prava 1/1.

Uvidom u saglasnost Uprave za saobraćaj br.04-2297/2 od 10.03.2022.godine, utvrđeno je da „Keyword Estate“ Doo Podgorica može koristiti privremeni prilaz do realizacije saobraćajnice definisane DUP-om Donja Gorica-koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice- izmjene i dopune.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "KEYWORD ESTATE" Doo iz Podgorice, na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje, za objekta centralnih djelatnosti- zdravstvena



djelatnostu bolnica, na UP1 i UP 2, zona A, podzona A3, koju čine kat.parcele br.3906/2, 3906/3, 3904/2, 3907/1, 4080/8, 4080/22, 3908/1, 3909/4, 3909/5, 3908/2, 4080/6 i 4080/28 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-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.

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.03.21 14:59:24 +01'00'