



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 665-077, 665-042
email: glavni.arhitekta@podgorica.me
www.podgorica.me

Broj: UP I 30-332/20-366/2

28. decembar 2020. godine

Za: **SEED CAPITAL PARTNERS doo**
Šeika Zaida, br. 5, 81000 Podgorica

Veza: UP I 30-332/20-366 od 22. decembra 2020. godine

Predmet: **Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2b/46a, kog čini dio kat. parc. br. 2470 KO Podgorica II i na urbanističkoj parceli br. 2b/46b, koju čini dio kat. parc. br. 2471 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19).



Srdačan pozdrav,


Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.
glavni gradski arhitekta

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/20-366/1
Podgorica, 28. decembar 2020. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1, 2 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG – o.p.", br. 38/18, 43/18, 6/20 i 10/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Glavnom gradu Podgorica ("Sl. list CG", br. 116/20), te Rješenja Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica br. 01-018/20-8472 od 16. decembra 2020. godine, rješavajući po zahtjevu investitora SEED CAPITAL PARTNERS doo za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2b/46a, kog čini dio kat. parc. br. 2470 KO Podgorica II i na urbanističkoj parceli br. 2b/46b, koju čini dio kat. parc. br. 2471 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19), donio je

R J E Š E N J E

I – Investitoru SEED CAPITAL PARTNERS doo daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2b/46a, kog čini dio kat. parc. br. 2470 KO Podgorica II i na urbanističkoj parceli br. 2b/46b, koju čini dio kat. parc. br. 2471 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu, riješi imovinsko - pravne odnose, tj. da pribavi dokaz o pravu svojine na kat. parcelama br. 2470 i 2471 KO Podgorica II, odnosno drugom pravu na građenje na navedenim parcelama, u suprotnom je potrebno dostaviti novo idejno rješenje.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/20-366 od 22. decembra 2020. godine investitor SEED CAPITAL PARTNERS doo podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2b/46a, kog čini dio kat. parc. br. 2470 KO Podgorica II i na urbanističkoj parceli br. 2b/46b, koju čini dio kat. parc. br. 2471 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje

saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave. Članom 88 stav 2 ovog zakona propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Glavnom gradu Podgorica ("Sl. list CG", br. 116/20) propisano je da se poslovi državne uprave iz nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma, koji se odnose na davanje saglasnosti na idejno rješenje na zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više povjeravaju Glavnom gradu Podgorica. Rješenjem Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica br. 01-018/20-8472 od 16. decembra 2020. godine propisano je da će gorenavedene poslove obavljati Služba glavnog gradskog arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća LXXVI doo Podgorica, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata. Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Gorica C“ naglašeno je da arhitektonski volumeni moraju biti pažljivo projektovani u cilju dobijanja homogene slike naselja. S obzirom na to da su u najvećoj mjeri planirani stambeni objekti koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Ukoliko se objekti interpoliraju u niz, moraju biti arhitektonski ukomponovani u cjelinu ambijentalno vrijednog dijela naselja. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. 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. Formiranje potkrovnih etaža podrazumijeva izgradnju nadzlitka visine 1.20 m. U skladu sa konfiguracijom terena planirane su suterenske etaže koje se mogu koristiti prema potrebi korisnika. Izgradnja suterenske etaže je obavezujuća na strmim lokacijama i na lokacijama gdje treba obezbijediti parkiranje u okviru istih. Posljednja etaža se može izvesti i kao puna u cilju boljeg oblikovanja i korišćenja objekta. Krovovi se mogu izvesti kao kosi dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je 20-26° i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal. Ukoliko je završna etaža puna, krovovi se mogu izvesti i ravni uz primjenu kvalitetnih materijala i mogućnost ozelenjavanja. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za

stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanski prostor i sl.). Prozorske otvore i vrata obraditi u drvetu ili Al bravariji odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Za prozorske otvore se preporučuje odnos širina/visina 1/1.5.

Uvidom u DUP „Gorica C“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 2b/46a (470,24m²) i UP 2b/46b (484,41m²), namjene površina – „stanovanje“. Planom je dozvoljeno udruživanje urbanističkih parcela u okviru vlasništva. Za parcele u okviru bloka 2, podblok b, definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.70, indeks izgrađenosti 3.0, spratnost objekta Su+P+3+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta stanovanja sa djelatnostima na udruženim urbanističkim parcelama i da je planirana izgradnja objekta na dijelu jedne od urbanističkih parcela (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta). Površina udruženih parcela je 954,65m², a umanjena površina na kojoj je planirana gradnja objekta i za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri je 952,03m². Objekat bruto građevinske površine 2.727,82 m², sa indeksom zauzetosti 0.53, indeksom izgrađenosti 2.86, spratnosti 2Po+P+3+Pk, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku). Investitoru je nametnuta obaveza regulisanja imovinsko – pravnih odnosa na kat. parcelama br. kat. parcelama br. 2470 i 2471 KO Podgorica II, prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijском organu. Ukoliko investitor ne postupi po navedenom, potrebno je dostaviti novo idejno rješenje

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru SEED CAPITAL PARTNERS doo na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2b/46a, kog čini dio kat. parc. br. 2470 KO Podgorica II i na urbanističkoj parceli br. 2b/46b, koju čini dio kat. parc. br. 2471 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 44/18), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.



GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- SEED CAPITAL PARTNERS doo;
- Arhivi.