



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 30-332/20-360/2 15. januar 2021. godine

Za: **VERDE VILLAGE doo**  
Ul. Oktoih, br. 2, Podgorica

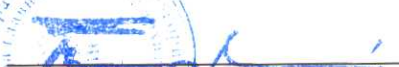

Veza: UP I 30-332/20-360 od 18. decembra 2020. godine

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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na urbanističkoj parceli br. UP 1, blok 1, koju čine katastarske parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18, u zahvatu LSL „Mihinja“ („Sl. list CG“, br. 62/20).

Srdačan pozdrav,

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

**CRNA GORA**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP I 30-332/20-360/1  
Podgorica, 15. januar 2021. 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 VERDE VILLAGE doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na urbanističkoj parceli br. UP 1, blok 1, koju čine katastarske parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18, u zahvatu LSL „Mihinja“ („Sl. list CG“, br. 62/20), donio je

## **R J E Š E N J E**

Investitoru VERDE VILLAGE doo daje se saglasnost na idejno rješenje objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na urbanističkoj parceli br. UP 1, blok 1, koju čine katastarske parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18, u zahvatu LSL „Mihinja“ („Sl. list CG“, br. 62/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. UP I 30-332/20-360 od 18. decembra 2020. godine, investitor VERDE VILLAGE doo podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na urbanističkoj parceli br. UP 1, blok 1, koju čine katastarske parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18, u zahvatu LSL „Mihinja“ („Sl. list CG“, br. 62/20).

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 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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 ČELEBIĆ 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.

Opštim uslovima uređenja prostora u okviru LSL „Mihinja“ date su smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata. Kako bi svi objekti u zahvatu plana dostigli zadovoljavajući nivo arhitektonskog izraza, prilikom gradnje novih objekata, svi objekti u zahvatu plana moraju ispoštovati sljedeće uslove arhitektonskog oblikovanja:

- organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetske efikasnu cjelinu;
- oblikovno, moguće je projektovati i kompaktne objekte i „razigrane“, nepravilne forme. Kod kompaktnih formi, akcenat u izrazu prelazi na materijalizaciju ili raspored otvora na fasadi;
- što se tiče materijalizacije, obavezna je upotreba autohtonih materijala;
- preporučuje se arhitektonsko naglašavanje ulaza u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom;
- u oblikovanju stambenih objekata sa više stambenih jedinica najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase. Fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima ili fasadnih površina uopšte, treba pridržavati sljedećih pravila:
  - koristiti što manje različitih materijala u obradi površina (npr. malter i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter i metalna perforirana obloga ili struktura, i slično);
  - preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;
  - ograda može biti neprozračna (zidana ili betonska) ili prozračna, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti i u mat boji;
  - u oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se

može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima;

- što se tiče materijalizacije objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:
  - fasadni malter u svijetlim pastelnim tonovima;
  - drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;
  - kamene ili keramičke obloge;
  - metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde, upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje;
- vertikalno ozelenjivanje fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta;
- dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora;
- dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov. Dozvoljavaju se sve vrste krovnih pokrivača, ali se odabir krovnog pokrivača mora uskladiti sa materijalizacijom fasade, i sa njom činiti skladnu cjelinu.

Uvidom u LSL „Mihinja“ utvrđeno je da je urbanistička parcela br. UP 1, blok 1, mješovite namjene, površine 171.545,50m<sup>2</sup>. Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 0.25 (maksimalna dozvoljena površina pod objektima je 42.886,38m<sup>2</sup>), a indeks izgrađenosti 0.85 (maksimalna bruto građevinska površina je 145.813,68m<sup>2</sup>). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je S+P+4. Idejnim rješenjem za kompletnu urbanističku parcelu UP1 potrebno je prikazati sve planirane objekte sa predviđenim bruto površinama, gdje ukupna planirana površina svih objekata ne smije prekoračiti zadate urbanističke parametre koji su dati u tabelarnom dijelu planskog dokumenta. Ukupan maksimalni indeks za cijelu UP ne smije da se prekorači. Dozvoljava se i izgradnja terasastih stambenih objekata kao posljedica prilagođavanja objekta morfologiji terena, odnosno njegovom nagibu.

Na urbanističkoj parceli UP1 planirano je da se grade stambeni objekti za jednoporodično stanovanje, stambeni objekti sa tri stambene jedinice, stambeni objekti sa devet stambenih jedinica, apartmanski objekti (kategorizacije 5\* kao mješoviti tip poslovanja sa višeporodičnim stanovanjem) sa poslovnim sadržajima u prizemlju i svim potrebnim pratećim sadržajima (garažama, ostavama i tehničkim prostorijama u podrumu i suterenu). Na ovoj parceli se planira izgradnja vjerskog objekta.

Minimalna površina dijela urbanističke parcele na kojoj je planirana izgradnja objekta za jednoporodično stanovanje ne smije biti manja od 500m<sup>2</sup>, gdje objekat mora biti udaljen od ivice saobraćajnice ili susjedne parcele najmanje 3m. Minimalno rastojanje između objekata treba biti ½ vidne visine višijeg objekta prema tom objektu. Dozvoljava se više objekata, od kojih BRG površina svakog pojedinačnog objekta ne prelazi 500m<sup>2</sup>. Maksimalna spratnost objekta za jednoporodično stanovanje je S+P+2.

Minimalna površina dijela urbanističke parcele na kojoj je planirana izgradnja objekta sa tri stambene jedinice ne smije biti manja od 500m<sup>2</sup>, gdje objekat mora biti udaljen od ivice saobraćajnice ili susjedne parcele najmanje 3m. Minimalno rastojanje između objekata treba biti ½ vidne visine višijeg objekta prema tom objektu. Dozvoljava se više objekata, od kojih BRG površina svakog pojedinačnog objekta ne prelazi 900m<sup>2</sup>. Maksimalna spratnost objekta za jednoporodično stanovanje je S+P+2.

Minimalna površina dijela urbanističke parcele na kojoj je planirana izgradnja objekta sa devet stambenih jedinica ne smije biti manja od 600m<sup>2</sup>, gdje objekat mora biti udaljen od ivice saobraćajnice ili susjedne parcele najmanje 4m. Minimalno rastojanje između objekata treba biti ½ vidne visine višijeg objekta prema tom objektu. Dozvoljava se više objekata, od kojih BRG površina svakog pojedinačnog objekta ne prelazi 1500m<sup>2</sup>. Maksimalna spratnost objekta za jednoporodično stanovanje je S+P+2.

Apartmentski objekti trebaju biti formirani u zonama (na dvije ili veše zona) gdje se može nalaziti više objekata, tako da je površina lokacije na dijelu urbanističke parcele, na kojoj se nalazi više apartmanskih objekata, može imati površinu minimalno od 6000m<sup>2</sup>, tako da se ovi objekti mogu graditi uz interne saobraćajnice unutar urbanističkih parcela. Apartmentski objekti mogu formirati trgove tako da se u okviru zona gdje će se nalaziti više apartmanskih objekata moraju formirati pejzažno uređene otvorene površine. Ove površine se mogu urediti kao popločani trgovi i otvoreni blokovski prostori. Dozvoljava se više ovakvih objekata unutar urbanističke parcele (i lokacije). Maksimalna spratnost apartmanskih objekata je S+P+4. Oni se mogu graditi i na manjem rastojanju od ½ višijeg objekta, uz uslov da se na tim stranama nalaze prateće prostorije u stanu, kao što su kuhinje, kupatila, hodnici i slično.

Vjerski objekat, bruto građevinske površine do 250m<sup>2</sup>, planirati na lokaciji minimalne površine 500m<sup>2</sup>.

Osim gorenavedenih minimalnih rastojanja objekata u odnosu na granice lokacije ili druge objekte, planskim dokumentom dalje se navodi da se građevinska linija spratova GL2 poklapa sa građevinskom linijom na zemlji GL1, s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele minimum 3m i ukoliko nema kolskog saobraćaja, odnosno 4,5 m, ukoliko se ispod njih odvija kolski saobraćaj. Podzemna građevinska linija GL0 poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža ili suteran namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelaziti preko 50% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela (minimalno rastojanje do susjedne parcele 5m), eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično. Izuzetno za UP 1 u Bloku 1, na lokaciji u dijelu UP1 na kojoj je planirana izgradnja apartmanskih objekata, ukoliko je suteran ili podrumaska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelaziti preko 80% površine lokacije koja je namijenjena za izgradnju apartmanskih objekata sa višeporodičnim stanovanjem i poslovanjem na prizemlju, gdje se moraju ispoštovati uslovi zaštite susjednih parcela (minimalno rastojanje do susjedne parcele 2m), eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično. Građevinska linija za kompletnu urbanističku parcelu br. UP 1 predstavljena je na grafičkom prilogu *Planirana parcelacija*. Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli planira više objekata, minimalno rastojanje između objekata treba biti ½ vidne visine višijeg objekta. Kod susjednih objekata visine do 7m, međusobno rastojanje ne smije biti manje od 3,5m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata ukupne bruto građevinske površine 87.638,04m<sup>2</sup>. Ostvareni indeks izgrađenosti je 0.51, a indeks zauzetosti 0.16.

Planirana je izgradnja 30 tipskih individualnih vila za jednoporodično stanovanje na parcelama površine od 973,98m<sup>2</sup> do 2.677,30m<sup>2</sup>. Bruto građevinska površina vile je 276m<sup>2</sup>, a spratnost je Po+P+1.

Projektovane su 24 tipske stambene vile sa tri stana na parcelama površine od 727,15m<sup>2</sup> do 1.808,30m<sup>2</sup>. Bruto građevinska površina vile je 661,40m<sup>2</sup>, a spratnost je S+P+2.

Planirana je izgradnja 23 tipskih stambene vile sa devet stanova na parcelama površine od 1.297,50m<sup>2</sup> do 2.612,60m<sup>2</sup>. Bruto građevinska površina vile je 1.126,95m<sup>2</sup>, a spratnost je S+P+2.

Na predmetnom zemljištu za apartmanske objekte u sklopu trga T1, površine 11.469,96m<sup>2</sup>, projektovani su stambeno – poslovni objekti, spratnosti od Po+S+P+3 do Po+S+P+4, ukupne bruto površine nadzemnih etaža 21.417,53m<sup>2</sup>.

Na zemljištu za apartmanske objekte u sklopu trga T2, površine 14.246,17m<sup>2</sup>, projektovani su stambeno – poslovni objekti, spratnosti od Po+S+P+3 do Po+S+P+4, ukupne bruto površine nadzemnih etaža 15.454,91m<sup>2</sup>.

Vjerski objekat – crkva, bruto građevinske površine 92,15m<sup>2</sup>, projektovan je na lokaciji površine 1.081,28m<sup>2</sup>.

Svi objekti na urbanističkoj parceli br. UP 1 projektovani su u okviru definisanih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev stranki u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru VERDE VILLAGE doo na idejno rješenje objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na urbanističkoj parceli br. UP 1, blok 1, koju čine katastarske parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18, u zahvatu LSL „Mihinja“ („Sl. list CG“, br. 62/20), 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:

- VERDE VILLAGE doo;
- Arhivi.