



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 30-332/20-358/2 26. februar 2021. godine

Za: **ZETAGRADNJA DOO PODGORICA**
Bulevar Ivana Crnojevića, br. 99/2, Podgorica

Veza: UP I 30-332/20-358 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 stambeno – poslovnih objekata C i D sa podzemnom garažom “Faza 1” i “Faza 2”, na urbanističkoj parceli br. UP 11, koju čini katastarska parcela br. 4540/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Blok 35 – 36“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).



Srdačan pozdrav,


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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/20-358

Podgorica, 26. februar 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 investitora ZETAGRADNJA doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnih objekata C i D sa podzemnom garažom "Faza 1" i "Faza 2", na urbanističkoj parceli br. UP 11, koju čini katastarska parcela br. 4540/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Blok 35 – 36“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru ZETAGRADNJA doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno – poslovnih objekata C i D sa podzemnom garažom "Faza 1" i "Faza 2", na urbanističkoj parceli br. UP 11, koju čini katastarska parcela br. 4540/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Blok 35 – 36“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), 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 30-332/20-358 od 18. decembra 2020. godine investitor ZETAGRADNJA doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnih objekata C i D sa podzemnom garažom "Faza 1" i "Faza 2", na urbanističkoj parceli br. UP 11, koju čini katastarska parcela br. 4540/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Blok 35 – 36“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

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 ZETAGRADNJA 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.

Uslovima za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata stanovanja veće gustine u okviru DUP-a „Blok 35 – 36“, naglašeno je da se objekti grade kao slobodnostojeći na parceli. U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena. Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.8 m. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora, a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni i neprohodni, a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

Uvidom u DUP „Blok 35 – 36“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 11, namjene – stanovanje velike gustine, površine 9.395,44m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.31, indeks izgrađenosti 2.50, spratnost objekta Po+P+7. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od bočnih granica parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom. Građevinska linija na zemlji GL1 i građevinska

linija spratova GL2 se poklapaju. Građevinska linija podzemne etaže, koja je u funkciji garažiranja, može biti do 1m od granice urbanističke parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da su planirane dvije faze igradnje i to: Faza 1 koja obuhvata stambeno – poslovni objekat C i dio podzemne garaže - Objekat E i Faza 2 koja obuhvata stambeno – poslovni objekat D sa pripadajućim dijelom podzemne etaže ispod objekta. Ukupna bruto građevinska površina objekata C i D je 23.462,06m² (po 11.731,03m²), ukupna površina prizemlja objekata C i D je 2.838m² (po 1.419,19m²) sa indeksom zauzetosti 0.30, indeksom izgrađenosti 2.50, spratnosti Po+P+7. Objekti su projektovani u okviru zadatah 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).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru ZETAGRADNJA doo Podgorica na idejno rješenje stambeno – poslovnih objekata C i D sa podzemnom garažom "Faza 1" i "Faza 2", na urbanističkoj parceli br. UP 11, koju čini katastarska parcela br. 4540/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Blok 35 – 36“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), 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, 63/18, 11/19 i 82/20), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

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


Dostavljeno:

- ZETAGRADNJA doo Podgorica;
- Arhivi.