



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 30-332/21-75 26. februar 2021. godine

Za: **PRO CITY CONSTRUCTING doo**
Ul. 27. marta, b.b., Podgorica

Veza: UP I 30-332/21-75 od 24. februara 2021. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, na urbanističkim parcelama br. UP 215, UP 156, UP 155, UP 154 i UP 153, koje čine djelovi katastarskih parcela br. 3602/1 i 3602/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Titex“ („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 30-332/21-75
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 PRO CITY CONSTRUCTING doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, na urbanističkim parcelama br. UP 215, UP 156, UP 155, UP 154 i UP 153, koje čine djelovi katastarskih parcela br. 3602/1 i 3602/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Titex“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru PRO CITY CONSTRUCTING doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, na urbanističkim parcelama br. UP 215, UP 156, UP 155, UP 154 i UP 153, koje čine djelovi katastarskih parcela br. 3602/1 i 3602/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Titex“ („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 30-332/21-75 od 24. februara 2021. godine, investitor PRO CITY CONSTRUCTING doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, na urbanističkim parcelama br. UP 215, UP 156, UP 155, UP 154 i UP 153, koje čine djelovi katastarskih parcela br. 3602/1 i 3602/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Titex“ („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 STRELKA doo Bar, 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 objekte na površinama stanovanja srednje gustine u okviru DUP-a „Titex“, propisano je da se objekti grade kao samostojeći na parceli. Krovovi objekata su kosi ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu. U projektovanju je potrebno predvidjeti korišćenje savremenih materijala i likovnih izraza. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent, uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja.

Uvidom u DUP „Titex“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 215, UP 156, UP 155, UP 154 i UP 153, namjene „stanovanje srednje gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 1.20, spratnost objekta P+2. Planom je omogućeno korišćenje tavanskog prostora za stanovanje, u kom slučaju se njegova površina obračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu objekta, Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m. Ako se podrumaska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do minimum 1m do susjedne parcele, ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda. Urbanističke parcele date u grafičkim priložima plana mogu se udruživati u okviru iste namjene, uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano udruživanje pet urbanističkih parcela, ukupne površine 5.524m², na kojima je predviđena fazna izgradnja četiri objekta (faza I – podzemna garaža objekta 1, faza IA – objekat 1, faza II – objekat 2, faza III – objekat 3 i faza IV – objekat 4), spratnosti P+3+T.

Objekti su ukupne bruto građevinske površine 6.614,88m² (objekat 1 – 1.475,70m², objekat 2 – 1.713,06m², objekat 3 – 1.713,06m² i objekat 4 – 1.713,06m²). Ostvareni indeks izgrađenosti je 1.20, a indeks zauzetosti 0.32.

Svi objekti su projektovani 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 PRO CITY CONSTRUCTING doo Podgorica na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, na urbanističkim parcelama br. UP 215, UP 156, UP 155, UP 154 i UP 153, koje čine djelovi katastarskih parcela br. 3602/1 i 3602/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Titex“ („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 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:

- PRO CITY CONSTRUCTING doo Podgorica;
- Arhivi.