



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-350/19-445/2
Podgorica, 27. decembar 2019. godine

SIM GROUP doo

PODGORICA
Ul. Bratstva i jedinstva, blok VII, ul. 2/34

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1325/23, 1325/24 i 1325/5 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Srdačan pozdrav,



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-350/19-445/2
Podgorica, 27. decembar 2019. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 5 tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG – o.p.", br. 38/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu SIM GROUP doo iz Podgorice za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1325/23, 1325/24 i 1325/5 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donio je

R J E Š E N J E

I – Investitoru SIM GROUP doo iz Podgorice daje se saglasnost na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1325/23, 1325/24 i 1325/5 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

II – Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu, riješe imovinsko-pravne odnose, tj. da pribavi dokaz o pravu svojine na kat. parceli br. 1325/5 KO Podgorica I, odnosno drugom pravu na građenje na navedenoj parceli, u suprotnom je potrebno dostaviti novo idejno rješenje sa umanjenim koeficijentima za nedostajući dio urbanističke parcele, shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-350/19-445 od 27. novembra 2019. godine investitor SIM GROUP doo iz Podgorice podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1325/23, 1325/24 i 1325/5 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Odredbama članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju objekta, projektovano od strane preduzeća STUDIO PROJECT 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 objekta u okviru DUP-a „Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put“, naglašena je potreba poštovanja principa identiteta, gdje novi objekti moraju doprinijeti jačanju karatera lokalnih ambijenata u kojima nastaju, ali je potrebno posvetiti veliku pažnju njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta. Sugerije se primjena elemenata bioklimatskog pristupa građenja, koji se iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, itd. Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza, karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatečenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i ambijentalno uklapanje u urbani kontekst, poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti, prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije, racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno, odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata, poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se radi o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti, korišćenje svedenih jednostavnih formi, korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala, korišćenje prirodnih lokalnih materijala. Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 2 m. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni. U cilju očuvanja, u većem dijelu nastalog prostorno-arhitektonskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći se pri tom zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada u kombinaciji sa strukturalnim staklenim fasadama u boji i dimenziji koja je u skladu sa zatečenim okruženjem, sa brisolejima kao elementima u funkciji dekoracije fasade i za zaštitu od sunčevih zraka. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli, naročito prilikom parternog uređenja planiranog trga situiranog u atrijumskom dijelu zadatog zahvata (na parcelama UP3 i UP4). Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike i sl. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranaka o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev stranaka u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku), pri čemu je investitoru nametnuta obaveza regulisanja imovinsko – pravnih odnosa na kat. parceli br. 1325/5 KO Podgorica I, prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijском organu.

Ukoliko investitor ne postupi po navedenom, potrebno je dostaviti novo idejno rješenje sa umanjenim koeficijentima za nedostajući dio urbanističke parcele, a shodno članu 237

Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), kojim je propisano da se može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru SIM GROUP doo iz Podgorice na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1325/23, 1325/24 i 1325/5 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

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.

[Handwritten signature in blue ink]

Dostavljeno:

- SIM GROUP doo Podgorica;
- Direktoratu glavnog državnog arhitekta;
- Arhivi.