



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 30-332/23-41/1

17. mart 2023. godine

Za: **CORNER CONSTRUCTION doo**
Ul. Jovana Popovića Lipovca, b.b., Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-41 od 13. februara 2023. 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 urbanističkim parcelama br. M5 i M18, koje čine katastarske parcele br. 3903/1, 3903/2 i 3903/3 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09).

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-41

Podgorica, 17. mart 2023. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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, 10/20, 36/21 i 5/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. M5 i M18, koje čine katastarske parcele br. 3903/1, 3903/2 i 3903/3 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. M5 i M18, koje čine katastarske parcele br. 3903/1, 3903/2 i 3903/3 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), 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 30-332/23-41 od 13. februara 2023. godine, investitor CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP M5 i UP M18, koje čine katastarske parcele br. 3903/1, 3903/2 i 3903/3 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09).

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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća STUDIO M INŽENJERING 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.

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru UP-a „Nova varoš – Blok M“ dati su uslovi oblikovanja i materijalizacije za novi planirani objekat. Postojeći objekti mogu da se rekonstruišu – zamjenjuju po elementima datim u grafičkim priložima planskog dokumenta. Dubina objekata je 15 metara po svim etažama, izuzev prvog sprata na kom se sa obje strane osnova prepušta za po 60 cm, a širina je poklopljena sa katastarskim granicama parcela. Krov je ravan sa prodorom vertikalnih komunikacija, a može se koristiti kao krovna terasa ili za postavljanje instalacija i sakupljača alternativnih izvora energije. U visinskoj regulaciji objekata na grafičkim priložima planskog dokumenta su zadati obavezujući elementi koji imaju zadatak da oblikovno povežu usitnjene vlasničke parcele. U okviru zadate visinske regulacije (otvori, atika) moguća je preraspodjela etaža po visini saglasno konkretnoj namjeni uz obavezu poštovanja zadatih fasadnih elemenata. Obrada fasade prizemlja i sprata je oblaganje poliranim kamenom (granit) – predlažu se ploče boje i kvaliteta kao na susjednom pozorištu ili slično, dimenzija 50/50 cm ili 100/50 cm za logično uklapanje u zadate dimenzije fasadnih elemenata, što bi se prikazalo projektima objekata. Ako se izabere drugi kamen, potrebno je u toku realizacije ostvariti jedinstvo – srodnost u formiranju ulične fasade sličnim materijalom (neizvjesna vremenska realizacija po parcelama). Ostale površine su nakon termičke zaštite bojene bijelo. Svi otvori objekata su od aluminijske bravarije u prirodnoj boji aluminijuma, obrađeni mat. U istom materijalu radi se i sunčana zaštita otvora. Eventualni elementi rashladnih uređaja moraju biti postavljeni na lođama ili na krovu, a ne po fasadi što treba riješiti glavnim projektima objekata. U okviru projektovanja objekta preporučuje se primjena materijala i sistema koji povećavaju energetske efikasnost objekata (povećanje termičke zaštite na svim pozicijama objekta, kao i odgovarajuća primjena obnovljivih izvora energije).

Uvidom u UP „Nova varoš – Blok M“, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. M5, definisana namjena objekta stanovanja sa djelatnostima, u orijentacionom odnosu 50:50. Minimalno je da se poslovanje projektuje u prizemlju i I spratu, ali je moguće raditi i samo poslovni objekat. Bruto površine su date orijentaciono. Objekti su izvedeni kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima, koji nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Kako se radi o kamenim zidovima većih debljina, neadekvatna interpretacija granica mogla bi dovesti do pogrešno iskazanih kapaciteta objekata, te spora među susjedima. Prema tabelarnim pokazateljima za urbanističku parcelu br. UP M5, parcela je površine $\sim 561,00\text{m}^2$, i na istoj je predviđen gabarit objekta različite spratnosti prikazan u grafičkom dijelu plana. Dio objekta spratnosti Po+P+4 je površine prizemlja $235,00\text{m}^2$, odnosno $1.175,00\text{m}^2$ bruto građevinske površine, dok je dio objekta spratnosti Su+P+1+Pk površine prizemlja $125,44\text{m}^2$, odnosno $501,76\text{m}^2$ bruto građevinske površine. Na osnovu navedenog dozvoljena površina prizemlja objekta na urbanističkoj parceli br. UP M5 je $360,44\text{m}^2$ dok je maksimalna bruto građevinska površina $1.676,76\text{m}^2$.

Uvidom u projektну dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1551.87m², površine u nivou prizemlja iznosi 358.37m², spratnosti od Po+P+1+Pk do Po+P+4, 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 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 CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. M5 i M18, koje čine katastarske parcele br. 3903/1, 3903/2 i 3903/3 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Shodno Stručnom uputstvu Ministarstva održivog razvoja i turizma br: 101-45/71 od 26. februara 2019. godine, ukazujemo organu nadležnom za odobrenje saobraćajnog priključka objekta da se zbog uslova na terenu projektom predviđa alternativni pristup urbanističkoj parceli i podzemnoj garaži za koji se koristi urbanistička parcele br. M18, planskim dokumentom predviđena kao pješačka komunikacija unutrašnjosti bloka sa Vučedolskom ulicom. Alternativnim rješenjem prilaza omogućava se zamišljena pješačka komunikacija i ista će biti znatno proširena kada se steknu uslovi za izvođenje saobraćajnog priključka u skladu sa planskim dokumentom.

NAPOMENA: Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 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:

- CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica;
- Arhivi.