



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 30-332/23-42/1 21. mart 2022. godine

Za: **CENTRAL INVEST doo Podgorica**
Ul. Franca Rozmana b.b., Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-42 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. UP 13 i UP 14 koje čine kat. parcele br. 3570, 3571, 3572/1 i 3572/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok D“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 6/12).

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-42

Podgorica, 21. 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 CENTRAL INVEST doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 13 i UP 14 koje čine kat. parcele br. 3570, 3571, 3572/1 i 3572/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok D“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 6/12), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru CENTRAL INVEST doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 13 i UP 14 koje čine kat. parcele br. 3570, 3571, 3572/1 i 3572/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok D“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 6/12), 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 30-332/23-14 od 18. januara 2023. godine investitor CENTRAL INVEST doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 13 i UP 14 koje čine kat. parcele br. 3570, 3571, 3572/1 i 3572/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok D“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 6/12).

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 ARHICON 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 D“ koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata, predlaže se materijalizacija fasada u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti - predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.). Nove objekte sa inspiracijama na ambijentalno nasljeđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih - plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman. Visina sljemena krova je orijentaciona i zavisi od nagiba krova 26 - 32°. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima u okviru planskog dokumenta. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zaviso od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim priložima i do 1,20 m. Dozvoljava se ispuštanje - konzolno pojedinih segmenata na fasadi otvora, ili na drugim mjestima a u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima član 96. Boje fasada su elementarno mediteranskog karaktera ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, malterskih boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično.

Uvidom u UP „Nova Varoš – blok D“, utvrđeno je da su urbanističke parcele br. UP 13 (299,81m²) i UP 14 (379,63m²) namjene „mješovite namjene (stanovanje sa djelatnostima)“ spratnosti Pv+3+Pk. Za urbanističku parcelu br. UP 13 maksimalna površina pod objektom iznosi 152m², a maksimalna bruto građevinska površina objekta 790m². Za urbanističku parcelu br. UP 14 maksimalna površina pod objektom iznosi 269m², a maksimalna bruto građevinska površina objekta 1.399m². Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, nivelacija i regulacija*. Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u blokovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više karakterističnih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno-psolovnog objekta na predmetnim urbanističkim parcelama, koji predstavlja oblikovnu i prostornu cjelinu, spratnosti Po-2+Po-1+Pv+3+Pk, ukupne bruto građevinske površine 2.147,17m², površinom pod objektom 389,4 m², u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke 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 CENTRAL INVEST doo Podgorica na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 13 i UP 14 koje čine kat. parcele br. 3570, 3571, 3572/1 i 3572/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok D“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 6/12), 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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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:

-CENTRAL INVEST doo;

-Arhivi.