

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-235

Podgorica, 12. decembar 2024. godine

Glavna gradska arhitektica, 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, 5/22, 30/23 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora ADAĐO doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje višeporodične stambene zgrade sa poslovanjem na djelovima urbanističkih parcela br. UP 5a i UP 5b, blok 3, koje čine kat. parcele br. 128/1, 128/3, 129 i 132 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru ADAĐO doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje višeporodične stambene zgrade sa poslovanjem na djelovima urbanističkih parcela br. UP 5a i UP 5b, blok 3, koje čine kat. parcele br. 128/1, 128/3, 129 i 132 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12), 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 30-332/24-235 od 18. oktobra 2024. godine investitor ADAĐO doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje višeporodične stambene zgrade sa poslovanjem na djelovima urbanističkih parcela br. UP 5a i UP 5b, blok 3, koje čine kat. parcele br. 128/1, 128/3, 129 i 132 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12).

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 3000 m² 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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća STUDIO FAdoo Podgorica, i odlučila 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 oblikovanje i materijalizaciju objekta u okviru DUP-a „Momišići A – dio zone 1“, propisano je da oblikovanje i materijalizacija treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi. U tom smislu neophodna je primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja, obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata – zidovi ispune odnosno konstrukcije za fino obrađenim fasadnim platnima, primjena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda, kao i korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture datog podneblja, prirodnih materijala, kosih krovnih ravni i dr. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa primjenjenim materijalom, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 30° . Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)

Uvidom u DUP „Momišići A – dio zone 1“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 5a (površine $284,30 \text{ m}^2$) i UP 5b (površine $1871,74 \text{ m}^2$), blok 3, namjene površina – „površine za stanovanje većih gustina“ predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40 (maksimalna planirana površina pod objektom $113,72 \text{ m}^2$ za UP 5a, odnosno $748,69 \text{ m}^2$ za UP 5b), indeks izgrađenosti 1,20 za UP 5a (maksimalna bruto građevinska površina objekta $341,16 \text{ m}^2$), 1,80 za UP 5b (maksimalna bruto građevinska površina objekta $1871,74 \text{ m}^2$), spratnost četiri nadzemne etaže. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan nivelacije i regulacije* dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m. Ukoliko urbanističke parcele, svojim oblikom i veličinom, kao i planiranim kapacitetima, ne odgovaraju potrebama budućih investitora, iste se mogu spajati (grupisati), pod uslovima da se ispoštuju svi parametri zadati planom. Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom, osim u dijelu objekta prema ulici, gdje je moguće planirati konzolne ispuste - erkere maksimalne dubine 1,80m, uz uslov da ne pređu regulacionu liniju. Zavisno od konfiguracije terena planirane su podrumске ili suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje vozila. Parkiranje se može organizovati u prizemlju objekta.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano udruživanje djelova dvije urbanističke parcele, ukupne površine $1169,76 \text{ m}^2$, za koju se primjenjuju zadati parametri prema kojim je na novofromiranoj lokaciji maksimalna bruto građevinska površina objekta $1950,31 \text{ m}^2$, a maksimalna planirana površina pod objektom $467,90 \text{ m}^2$ spratnosti četiri nadzemne etaže.

Dostavljenim idejnim rješenjem je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1943,37 m², sa indeksom zauzetosti 0.40, indeksom izgrađenosti 1.66, spratnosti Po, P+2+Pk, u okviru zadatih građevinskih linija uz dostavljenu saglasnost susjeda.

Glavna gradska arhitektica donijela 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, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru ADAĐO doo Podgorica na idejno rješenje višeporodične stambene zgrade sa poslovanjem na djelovima urbanističkih parcela br. UP 5a i UP 5b, blok 3, koje čine kat. parcele br. 128/1, 128/3, 129 i 132 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12) 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.

**GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA**
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- ADAĐO doo;
- Arhivi.