

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-295
Podgorica, 13. mart 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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 CONCORD INVEST doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno stambeno poslovnog objekat „ROSA by Concord“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b, blok 3 kojeg čine dio kat. parcela br. 125/1, 125/3 i 125/6 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 CONCORD INVEST doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekat „ROSA by Concord“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b, blok 3 kojeg čine dio kat. parcela br. 125/1, 125/3 i 125/6 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 30-332/24-295 od od 7. decembra 2025. godine investitor CONCORD INVEST doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekat „ROSA by Concord“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b, blok 3 kojeg čine dio kat. parcela br. 125/1, 125/3 i 125/6 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku. Shodno članu 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). Odredbom člana 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3.000,0 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 NRA ATELIER doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

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 crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom 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 urbanističku parcelu br. UP 5b, blok 3, površine 1.871,74 m², namjene „površine za stanovanje većih gustina“ predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna planirana površina pod objektom 748,69 m²), indeks izgrađenosti 1,80 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 3.369,10 m²), spratnosti P+3+Pk. Planom se predviđa u blokovima 1 i 2 korišćenje suterenskih i podrumskih etaža za garažiranje i tehničke prostorije. 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. Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna podrumaska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela - minimalno rastojanje do susjedne parcele 1,00 m i eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično. 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 1,80 m, uz uslov da ne pređu regulacionu liniju. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23)), površine

682,34 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine 1.228,09 m², sa indeksom zauzetosti 0,38, indeksom izgrađenosti 0,99, spratnosti Po+P+3+Pk, u okviru zadatih građevinskih linija.

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 CONCORD INVEST doo Podgorica na idejno rješenje stambeno poslovnog objekat „ROSA by Concord“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b, blok 3 kojeg čine dio kat. parcela br. 125/1, 125/3 i 125/6 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

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

Dostavljeno:

- CONCORD INVEST doo;
- Arhivi.

