

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-267
Podgorica, 2. jul 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), čl. 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 ŠERER doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 7, koju čini kat. parcela br. 3743 i dio kat. parcele br. 3747 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok F“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/11), donijela je :

R J E Š E N J E

Investitoru ŠERER doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje porodične objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 7, koju čini kat. parcela br. 3743 i dio kat. parcele br. 3747 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok F“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/24-267 od 25. novembra 2024. godine investitor ŠERER doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 7, koju čini kat. parcela br. 3743 i dio kat. parcele br. 3747 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok F“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/11).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski

Shodno stavu 6 glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća MEGRAP doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru UP-a „Nova Varoš – blok F“ 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. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisima i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno 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. Značajan elemenat su i ograde na „francuskim“ balkonima, balkonima, visokim galerijama itd., a njihov kvalitet i likovnost će se takođe ocjenjivati kroz priloge idejnih rješenja objekata i u sklopu ukupnog izgleda fasade. 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 F“, utvrđeno je da su urbanističke parcele br. UP 7, površine 171,65 m² namjene „mješovite djelatnosti“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: maksimalna površina prizemlja 152 m², maksimalna bruto građevinska površina objekta 567 m², spratnosti Pv+2+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, nivelacija i regulacija*. Planom se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta ukupne bruto građevinske površine 445,85 m², sa površinom pod objektom 132,72 m², spratnosti Po+Pv+2+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 ŠERER doo Podgorica na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 7, koju čini kat. parcela br. 3743 i dio kat. parcele br. 3747 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok F“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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.



Dostavljeno:

- ŠERER doo Podgorica;
- Arhivi.