



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 30-332/23-370/3

19. jun 2024. godine

Za: **ZORAN PAVIĆEVIĆ**
Ul. Nikole Tesle br. 126, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-370 od 20. decembra 2023. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 14, UP 15 i UP 16, blok 20, zona A, koje čine kat. parcele br. 1707, 1708 i 1709 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11).

Srdačan pozdrav,



Arh. Duška Mačić, dipl.ing.
glavna gradska arhitektica

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-370

Podgorica, 19. jun 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 i 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 i 10/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu Zorana Pavićevića za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 14, UP 15 i UP 16, blok 20, zona A, koje čine kat. parcele br. 1707, 1708 i 1709 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru Zoranu Pavićeviću daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 14, UP 15 i UP 16, blok 20, zona A, koje čine kat. parcele br. 1707, 1708 i 1709 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), 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 30-332/23-370 od 20. decembra 2023. godine obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 14, UP 15 i UP 16, blok 20, zona A, koje čine kat. parcele br. 1707, 1708 i 1709 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11).

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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3.000,00m² 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 URBAN STUDIO doo 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.

Shodno datim pravilima za izgradnju objekata u okviru DUP-a "Zagorič 2", u projektovanju objekata potrebno je koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Odabir krovnog pokrivača vršiti prema projektovanom nagibu krova.

Uvidom u DUP „Zagorič 2“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP14 i UP 16, površine 320,97 m² i 346,36 m², namjene „stanovanje male gustine“, definisani sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom je 128,39 m² i 138,50 m²), indeks izgrađenosti 1,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta je 320,97 m² i 346,36 m²), spratnost objekta Po+P+2+Pk. Za urbanističku parcelu br. UP 15, površine 723,79 m², predviđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom je 217,13 m²), indeks izgrađenosti 0,90 (maksimalna bruto građevinska površina objekta je 651,41 m²), spratnost objekta Po+P+2+Pk. Urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju novih objekata u okviru planskog dokumenta propisano je da je maksimalna planirana spratnost objekata Po+P+2+Pk, odnosno Su+P+2+Pk za objekte građene na terenu u nagibu. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Spratnost objekta planirati u skladu sa navedenim odredbama planskog dokumenta. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju, odnosno 2,20 m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Maksimalna visina objekta od najniže kote trotoara oko objekta do kote sljemena iznosi 14,00 m. 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 2,50 m. Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. Građevinska linija suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3,00 m od regulacione linije, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1,00 m. Planom su određene minimalne površine parcela za izgradnju objekata stanovanja malih gustina. Lokacije za izgradnju objekata malih gustina mogu se formirati objedinjavanjem urbanističkih parcela do maksimalne površine određene ovim planom.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na lokaciji formiranoj objedinjavanjem urbanističkih parcela br. UP 14, UP 15 i UP 16, blok 20, zona A, ukupne površine 1.391,12 m². Objekat je bruto građevinske površine 1.315,56 m², sa indeksom zauzetosti 0,29, indeksom izgrađenosti 0,95, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija.

Investitor Zoran Pavićević je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP I 30-332/23-370/1 od 9. aprila 2024. godine dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Zoranu Pavićeviću na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 14, UP 15 i UP 16, blok 20, zona A, koje čine kat. parcele br. 1707, 1708 i 1709 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune, 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:

- Zoranu Pavićeviću;
- Arhivi.