

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-28

Podgorica, 19. avgust 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 Dragana Anastasovskog za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2b-167, koju čini kat. parcela br. 414/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru Draganu Anastasovskom daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2b-167, koju čini kat. parcela br. 414/2 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), 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 30-332/24-28 od od 23. februara 2024. godine investitor Dragan Anastasovski podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2b-167, koju čini kat. parcela br. 414/2 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09).

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 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 STUDIO 84 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.

Urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju objekata individualnog stanovanja u okviru DUP-a „Zagorič 3 i 4, zona 2“ – Izmjene i dopune, objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili dvojni objekti. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na minimalnoj visini od 4,00 m od kote terena. Maksimalna veličina erkera je od 0,50 do 0,80 m i može se predvidjeti na maksimum 50% površine fasade. Nagib krovnih ravni iznosi maksimalno 28°. Visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu „kapa“ sa prepustima. Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Uvidom u DUP „Zagorič 3 i 4, zona 2“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 2b-167, namjene „individualno stanovanje“, površine 667,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 200,00 m²), indeks izgrađenosti 0,75 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 500,00 m²), spratnost P+1+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije*. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,00 m (uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 1,50 m). Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 m (uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 2,50 m).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 200,00 m², sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 0,30, spratnosti Po+P, u okviru zadatih građevinskih linija.

Investitor Dragan Anastasovski je postupajući po aktima Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/24-28/1 od 3. aprila 2024. godine i UP I 30-332/24-28/2 od 7. maja 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 našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Draganu Anastasovskom na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2b-167, koju čini kat. parcela br. 414/2 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну документацију радити у складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката („Сл. лист СГ“, бр. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 и 4/23), Правилником о начину израде и садржини техничке документације за грађење објекта („Сл. лист СГ“, бр. 44/18 и 43/19), као и другим прописима који регулишу изградњу објеката.

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:

- Draganu Anastasovskom;
- Arhivi.