

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-105
Podgorica, 3. septembar 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 CONCORD INVEST doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta “Casa 2” na djelovima urbanističkih parcela br. B23 - UP14 i B23 - UP15, koje čini dio kat. parcele br. 1097 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru CONCORD INVEST doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta “Casa 2” na djelovima urbanističkih parcela br. B23 - UP14 i B23 - UP15, koje čini dio kat. parcele br. 1097 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“, („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 30-332/24-105 od 15. jula 2024. godine investitor CONCORD INVEST doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta „Casa 2“ na djelovima urbanističkih parcela br. B23 - UP14 i B23 - UP15, koje čini dio kat. parcele br. 1097 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“, („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 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.

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 urbanističku parcelu br. B23-UP14, ukupne površine 472,12 m² namjene „stanovanje male gustine“, definisani sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (površina pod objektom je 185,85 m²), indeks izgrađenosti 1,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta je 472,12 m²), spratnost objekta Po+P+2+Pk. Takođe utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. B23-UP15, ukupne površine 384,89 m² namjene „stanovanje male gustine“, definisani sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,20 (površina pod objektom je 76,98 m²), indeks izgrađenosti 0,6 (maksimalna bruto građevinska površina objekta je 230,93 m²), spratnost objekta Po+P+2+Pk. 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.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja objekta na lokaciji koju čine djelovi urbanističkih parcela br. B23 - UP 14 i B23 – UP 15 (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta), površine 662,62 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Projektom se predviđa izgradnja objekta bruto građevinske površine 555,60 m², spratnosti P+2, projektovan 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 idejnorješenje stambenog objekta "Casa 2" na djelovima urbanističkih parcela br. B23 - UP14 i B23 - UP15, koje čini dio kat. parcele br. 1097 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), 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.