

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-205

Podgorica, 6. decembar 2024. godine

Glavni gradski arhitekta, 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), 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 investitora BATBOJANA doo Cetinje za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli br. UP 14-5, blok 14 koju čine kat. parcele br. 1513 i 1512, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 33/10), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru BATBOJANA doo Cetinje za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli br. UP 14-5, blok 14 koju čine kat. parcele br. 1513 i 1512, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 33/10), 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 30-332/24-205 od 23. avgusta 2024. godine investitor BATBOJANA doo Cetinje podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli br. UP 14-5, blok 14 koju čine kat. parcele br. 1513 i 1512, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 33/10).

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 i 82/20), 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 3000m² 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.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća SMART STUDIO doo Podgorica, i odlučio 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 proizvodno-poslovnih djelatnosti u okviru DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune, naglašeno je da oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će omogućiti formiranje prepoznatljive urbane fizionomije poteza uz miniobilaznicu. Objekte djelatnosti graditi kao slobodnostojeće. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na minimum 4 m od kote terena. Maksimalna veličina erkera je 0,5 do 0,8 m i može se predvijeti na maksimum 50% površine fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smiju preći granicu urbanističke parcele. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu „kapa“ sa prepustima.

Uvidom u DUP „Prvoborac“ – Izmjene i dopune utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. UP 14-5 (površine 631,00 m²), namjene objekat individualnog stanovanja sa djelatnostima predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,26 (maksimalna površina pod objektom iznosi 166,00m²), indeks izgrađenosti 0,79 (maksimalna bruto građevinska površina objekta iznosi 500,00), spratnost objekta P+1+Pk. Maksimalna dozvoljena visina nadzitka potkrovlja je 1,50 m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine), odnosno 2.20 m ukoliko dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Regulacija i nivelacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 3,00 m, a uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 2,00 m. Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 487,56m², sa indeksom zauzetosti 0,26, indeksom izgrađenosti 0,77, spratnosti Su+P+2+Pk, projektovanog u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki 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, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru BATBOJANA doo Cetinje na idejno rješenje objekat individualnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli br. UP 14-5, blok 14, koju čine kat. parcele br. 1513 i 1512 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 33/10), u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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 и 82/20), 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: Против овог Рјешења може се изјавити žalба Министарству екологије, просторног планирања и урбанизма у року од 15 дана од дана његовог пријема, а преко ове Службе.

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- BATBOJANA doo;
- Arhivi.