

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-169

Podgorica, 19. februar 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 PER ASTRA doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata stanovanja veće gustine na urbanističkim parcelama br. UP 45 i UP 50, zona B, koje čine kat. parcele br. 3814/2 i 3814/3 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo 9“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru PER ASTRA doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekata stanovanja veće gustine na urbanističkim parcelama br. UP 45 i UP 50, zona B, koje čine kat. parcele br. 3814/2 i 3814/3 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo 9“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), 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 30-332/24-169 od od 16. jula 2024. godine investitor PER ASTRA doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata stanovanja veće gustine na urbanističkim parcelama br. UP 45 i UP 50, zona B, koje čine kat. parcele br. 3814/2 i 3814/3 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo 9“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

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 ARHIFORMA 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.

Uslovima za izgradnju objekata stanovanja veće gustine u okviru DUP-a „Zabjelo 9“, u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni, plitki (nagiba do 10°) i kosi (nagiba do 26°). Nije predviđena izrada mansardnih krovova osim ukoliko se ne nastavlja postojeći niz. Preporučuje se jedinstvo arhitektonskog izraza na nivou bloka, kako bi se formirale ambijentalne cjeline. Novi objekti u okviru istog urbanističkog bloka treba da prate spratnu visinu i visinu krovnog vijenca, ritam fasadnih otvora i kolorit postojećih objekata.

Uvidom u DUP „Zabjelo 9“, utvrđeno je da su urbanističke parcele br. UP 45 i UP 50, zona B, namjene „stanovanje veće gustine“. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Horizontalni gabariti podruma definisani su na minimalnom udaljenju 1,00 m od granice urbanističke parcele. Dozvoljeno je funkcionalno povezivanje garaža na dvije ili više neposredno povezanih parcela uz saglasnost vlasnika i obaveznu izradu zajedničkog idejnog rješenja, u cilju postizanja kontinuiteta i boljeg protoka saobraćaja.

Definisani su sljedeći urbanistički parametri:

- UP 45, površine 703,13 m²: indeks zauzetosti 0,28 (maksimalna površina prizemlja 193,00 m²), indeks izgrađenosti 1,13 (maksimalna bruto građevinska površina 792,00 m²), spratnost objekta P+3;
- UP 50, površine 688,38 m²: indeks zauzetosti 0,28 (maksimalna površina prizemlja 196,00 m²), indeks izgrađenosti 1,42 (maksimalna bruto građevinska površina 980m²), spratnost objekta P+4.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata sa zajedničkom podzemnom garažom za UP 45 i UP 50. Objekti su projektovani u okviru zadatih građevinskih linija.

Objekat 1, bruto građevinske površine 762,03 m², sa indeksom zauzetosti 0,27, indeksom izgrađenosti 1,08, je spratnosti Po+P+3.

Objekat 2, bruto građevinske površine 953,35 m², sa indeksom zauzetosti 0,27, indeksom izgrađenosti 1,38, je spratnosti Po+P+4.

Investitor PER ASTRA doo Podgorica je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/24-169/5 od 23. januara 2025. 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 PER ASTRA doo Podgorica na idejno rješenje objekata stanovanja veće gustine na urbanističkim parcelama br. UP 45 i UP 50, zona B, koje čine kat. parcele br. 3814/2 i 3814/3 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo 9“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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:

- PER ASTRA doo Podgorica;
- Arhivi.