



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 30-332/21-334/2 29. novembar 2021. godine

Za: **CIJEVNA COMMERCE doo**
Ul. Crnogorskih serdara, b.b., Podgorica

Veza: UP I 30-332/21-334 od 24. avgusta 2021. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelama br. 3419, 3420, 3422 i na dijelu kat. parcele br. 3421/1 KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara varoš – dio zone A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18).

Srdačan pozdrav,




Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.
glavni gradski arhitekta

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/21-334
Podgorica, 29. novembar 2021. 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), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora CIJEVNA COMMERCE doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelama br. 3419, 3420, 3422 i na dijelu kat. parcele br. 3421/1 KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara varoš – dio zone A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru CIJEVNA COMMERCE doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelama br. 3419, 3420, 3422 i na dijelu kat. parcele br. 3421/1 KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara varoš – dio zone A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), 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 30-332/21-334 od 24. avgusta 2021. godine investitor CIJEVNA COMMERCE doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelama br. 3419, 3420, 3422 i na dijelu kat. parcele br. 3421/1 KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara varoš – dio zone A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18).

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. Članom 88 stav 2 ovog zakona propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća INKOPLAN 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.

Uslovima za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru UP-a „Stara Varoš“ – dio zone A, naglašeno je da je arhitektonske volumene potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade stambenih objekata i krovnih pokrivača predvidjeti od kvalitetnih i trajnih materijala. Visine objekata su date na grafičkim priložima, kao i spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina : 1/1.5.

Uvidom u UP „Stara varoš – dio zone A“ utvrđeno je da je na katastarskim parcelama br. 3419, 3420, 3422 i 3421/1 KO Podgorica III, ukupne površine 996m², namjene površina – *stanovanje male gustine*, moguća gradnja stambenog objekata. Predviđena je nadgradnja postojećeg objekta na kat. parceli br. 3419 KO Podgorica III, površine pod objektom 126,29m², do spratnosti P+2. Planirano je zadržavanje objekta koji se nalazi na kat. parcelama br. 3420 i 3421/1 KO Podgorica III, površine pod objektom 88,91m², spratnosti P+1, u postojećim gabaritima. Na kat. parcelama br. 3419, 3422 i 3421/1 KO Podgorica III planirana je izgradnja novog objekta spratnosti P+2, površine površine pod objektom 74,78m².

U okviru idejnog rješenja dostavljeno je tumačenje obrađivača planskog dokumenta kojim je dozvoljeno rušenje objekta na kat. parceli br. 3419 KO Podgorica III i dislociranje novog objekta u odnosu na granicu kat. parcele, na način da projektovani objekat ima iste urbanističke parametre (površine, spratnost) u odnosu na planiranu rekonstrukciju postojećeg objekta. S obzirom na to da je gabarit novoplaniranog objekta na kat. parcelama br. 3419, 3422 i 3421/1 KO Podgorica III direktno naslonjen na saobraćajnicu, a imajući u vidu i predviđenu rekonstrukciju objekta na kat. parcelama br. 3420 i 3421/1 KO Podgorica III, dozvoljava se spajanje ova dva objekta u okviru građevinskih linija, uz poštovanje ukupno dozvoljenih parametara za oba objekta, kao i planirane spratnosti.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja Objekta A na kat. parceli br. 3419 KO Podgorica III i izgradnja Objekta B na kat. parcelama br. 3419, 3420, 3422 i 3421/1 KO Podgorica III, u okviru dozvoljenih građevinskih linija.

Objekat A, spratnosti P+2, ima bruto građevinsku površinu 378,81m², površinu pod objektom 126,27m².

Objekat B, spratnosti P+1 i P+2, ima bruto građevinsku površinu 400,89m², površinu pod objektom 163,07m².

Glavni gradski arhitekta donio 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, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru CIJEVNA COMMERCE doo Podgorica na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelama br. 3419, 3420, 3422 i na dijelu kat. parcele br. 3421/1 KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara varoš – dio zone A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), 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 i 82/20), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.


GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.


Dostavljeno:

- CIJEVNA COMMERCE doo Podgorica;
- Arhivi.