

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/21-361

Podgorica, 6. decembar 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 ING CON doo Podgorica, Draška Prelevića, Vladana Prelevića i Zorke Bošković za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno - poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP39, UP39a, UP40 i UP42, zona A, blok 2, koje čine katastarske parcele br. 1415/1, 1434/13, 1415/2, 1415/8, 1415/6, 1434/14, 1415/3, 1415/7, 1434/15 i 1417/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – dio zone B“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donio je

R J E Š E N J E

Investitorima ING CON doo Podgorica, Drašku Preleviću, Vladanu Preleviću i Zorki Bošković daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno - poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP39, UP39a, UP40 i UP42, zona A, blok 2, koje čine katastarske parcele br. 1415/1, 1434/13, 1415/2, 1415/8, 1415/6, 1434/14, 1415/3, 1415/7, 1434/15 i 1417/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – dio zone B“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), 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 30-332/21-361 od 15. septembra 2021. godine investitori ING CON doo Podgorica, Draško Prelević, Vladan Prelević i Zorka Bošković podnieli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno - poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP39, UP39a, UP40 i UP42, zona A, blok 2, koje čine katastarske parcele br. 1415/1, 1434/13, 1415/2, 1415/8, 1415/6, 1434/14, 1415/3, 1415/7, 1434/15 i 1417/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – dio zone B“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

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.

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

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje objekata u okviru DUP-a „Gornja Gorica 2 – dio zone B“, propisano je da organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetske efikasnu cjelinu. Oblikovno, moguće je projektovati i kompaktne objekte i „razigrane“, nepravilne forme. Kod kompaktnih formi, akcentat u izrazu prelazi na materijalizaciju ili raspored otvora na fasadi. Objekat treba da predstavlja arhitekturu današnjice, te je podražavanje stilova prošlosti strogo zabranjeno. Ulaz u objekat je potrebno arhitektonski naglasiti, a pažljivo se posvetiti projektovanju balkona i terasa. Pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina potrebno je koristiti minimum dva različita materijala u obradi površina, a preporučuje se i ozelenjavanje fasada u skladu sa uslovima u poglavlju *Pejzažna arhitektura*. Ograde mogu biti neprozračne ili prozračne, a upotreba inoks ili hromiranih materijala je strogo zabranjena. U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistem terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu upotrebljavajući minimum dva materijala na fasadi, ili se može oblikovno razigrati forma konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sl. Od materijala na fasadnim ravnima moguće je koristiti fasadni malter, drvene obloge i drvene dekorativne strukture i mreže, kamene ili keramičke obloge, panele i „sendvič“ panele, metalne obloge, perforirane strukture i mreže, prozračne strukture od metala, metalne ograde (osim inoks i hromirani metalni elementi). Dozvoljene su metalne ili drvene grilje. Krov projektovati kao kosi ili ravan, a odabir krovnog pokrivača uskladiti sa materijalizacijom fasade.

Uvidom u DUP „Gornja Gorica 2 – dio zone B“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 39 (površine 318,81m²), UP39a (površine 312,46m²), UP 40 (površine 269,67m²) i UP42 (površine 317,98m²), zona A, blok 2, namjene „površine za stanovanje srednje gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,4 (maksimalna površina pod objektom iznosi 127,51m² za UP 39, 124,98m² za UP 39a, 107,87m² za UP 40, 127,19m² za UP 42), indeks izgrađenosti 1,20 (maksimalna bruto građevinska površina objekta iznosi 382,54m² za UP 39, 374,95m² za UP 39a, 323,6m² za UP 40, 381,58m² za UP 42), spratnost objekta S+P+2.

Urbanistička parcela UP39 je, i za nju su predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40 (maksimalna površina pod objektom 127,51m²), indeks izgrađenosti 1.20 (maksimalna bruto građevinska površina 382,54m²), spratnost objekta S+P+2.

Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu *Plan regulacije i parcelacije*. Građevinska linija iznad zemlje poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji, s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8m. Podzemna građevinska linija poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje - garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela.


Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP39, UP39a, UP40 i UP42, ukupne površine 1.218,82m² za koju su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine 1.460,14m², sa indeksom zauzetosti 0,38, indeksom izgrađenosti 1,20, spratnosti Po+P+2, projektovan je u okviru zadatah građevinskih linija.

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 investitorima ING CON doo Podgorica, Drašku Prelević, Vladanu Prelević i Zorki Bošković na idejno rješenje stambeno - poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP39, UP39a, UP40 i UP42, zona A, blok 2, koje čine katastarske parcele br. 1415/1, 1434/13, 1415/2, 1415/8, 1415/6, 1434/14, 1415/3, 1415/7, 1434/15 i 1417/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – dio zone B“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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:

- ING CON doo Podgorica;
- Drašku Preleviću;
- Vladanu Preleviću;
- Zorki Bošković;
- Arhivi.