



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 30-332/22-84/1

30. mart 2022. godine

Za: **I-WINE doo**
Doljani, b.b., Podgorica

Veza: UP I 30-332/22-84 od 24. marta 2022. godine


Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje objekata 1, 2 i 3 u funkciji gazdovanja poljoprivrednim gazdinstvom na katastarskim parcelama br. 1291/1, 1291/24, 1288/3, 1266/4, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1267/6, 1280, 1281, 1282, 1283, 1275/4, 1275/3, 1276/2, 1284/2, 1276/1, 1276/4, 1278 i 1279 KO Doljani, u zahvatu urbanističke zone S23, planska zona B, u okviru LSL-e „Doljani“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 53/17).

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/22-84
Podgorica, 30. mart 2022. 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 I-WINE doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata 1, 2 i 3 u funkciji gazdovanja poljoprivrednim gazdinstvom na katastarskim parcelama br. 1291/1, 1291/24, 1288/3, 1266/4, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1267/6, 1280, 1281, 1282, 1283, 1275/4, 1275/3, 1276/2, 1284/2, 1276/1, 1276/4, 1278 i 1279 KO Doljani, u zahvatu urbanističke zone S23, planska zona B, u okviru LSL-e „Doljani“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 53/17), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru I-WINE doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekata 1, 2 i 3 u funkciji gazdovanja poljoprivrednim gazdinstvom na katastarskim parcelama br. 1291/1, 1291/24, 1288/3, 1266/4, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1267/6, 1280, 1281, 1282, 1283, 1275/4, 1275/3, 1276/2, 1284/2, 1276/1, 1276/4, 1278 i 1279 KO Doljani, u zahvatu urbanističke zone S23, planska zona B, u okviru LSL-e „Doljani“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 53/17), 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 30-332/22-84 od 24. marta 2022. godine, investitor I-WINE doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata 1, 2 i 3 u funkciji gazdovanja poljoprivrednim gazdinstvom na katastarskim parcelama br. 1291/1, 1291/24, 1288/3, 1266/4, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1267/6, 1280, 1281, 1282, 1283, 1275/4, 1275/3, 1276/2, 1284/2, 1276/1, 1276/4, 1278 i 1279 KO Doljani, u zahvatu urbanističke zone S23, planska zona B, u okviru LSL-e „Doljani“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 53/17).

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 ANGELINI 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 oblikovanje i materijalizaciju u okviru LSL-e „Doljani“, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve stambene i poslovne objekte planiraju se krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u LSL „Doljani“, utvrđeno je da je urbanistička zona S23, površine 61.569,72m², namjene *zaštitni pojasevi*, sa mogućnošću bavljenja poljoprivrednim djelatnostima kao što su voćarstvo, vinogradarstvo, stočarstvo itd. Na površinama na kojim nema izgrađenih objekata, daje se mogućnost izgradnje objekata u funkciji poljoprivrede sa indeksom zauzetosti 0,10 i indeksom zauzetosti 0,10 u odnosu na površinu katastarske/ih parcela ili njihovih djelova. Na površinama na kojima ima izgrađenih objekata, takođe se daje mogućnost izgradnje objekata u funkciji poljoprivrede ukoliko ukupna BGP u koju ulazi BGP postojećeg objekta ili postojećeg za koji je dozvoljena dogradnja do 30% (prema uslovima za legalne i nelegalne objekte), i BGP objekta u funkciji poljoprivrede ne prelazi zadate indekse zauzetosti i izgrađenosti 0,10. Daje se mogućnost ukрупnjavanja katastarskih parcela. Maksimalna spratnost objekta je S+P+1.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, konstatuje se da je planirana izgradnja objekata u funkciji poljoprivrede na lokaciji površine 33.432m². Na osnovu dostavljenih listova nepokretnosti utvrđeno je da bruto građevinska površina postojećih objekata na parceli iznosi 2.166m², a uvidom u tehnički opis idejnog rješenja da je u toku upis objekta u katastar, površine 130m².

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta 1, spratnosti S+P, BGP 277,16m², objekta 2, spratnosti S, BGP 65,16m² i objekta 3, spratnosti S, čija bruto površina ne ulazi u obračun ukupne ostvarene bruto građevinske površine, s obzirom na to da je u pitanju tehnička prostorija.

Ukupna ostvarena bruto građevinska površina iznosi 2.638,32m², sa indeksom zauzetosti 0,08 i indeksom izgrađenosti 0,08.

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 I-WINE doo Podgorica na idejno rješenje objekata 1, 2 i 3 u funkciji gazdovanja poljoprivrednim gazdinstvom na katastarskim parcelama br. 1291/1, 1291/24, 1288/3, 1266/4, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1267/6, 1280, 1281, 1282, 1283, 1275/4, 1275/3, 1276/2, 1284/2, 1276/1, 1276/4, 1278 i 1279 KO Doljani, u zahvatu urbanističke zone S23, planska zona B, u okviru LSL-e „Doljani“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 53/17), 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:

- I-WINE doo Podgorica;
- Arhivi.