



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 30-332/22-279/1 4. oktobar 2022. godine

Za: **RAZVRŠJE doo Podgorica**
Ul. Oktobarske revolucije, br. 130, Podgorica

Veza: UP I 30-332/22-279 od 8. septembra 2022. godine


Predmet: **Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja male gustine na urbanističkim parcelama br. UP B21-UP1, B21-UP2 i B21-UP3, blok 21, zona B, koje čine djelovi kat. parcele br. 1073 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11).

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/22-279

Podgorica, 4. oktobar 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 RAZVRŠJE doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja male gustine na urbanističkim parcelama br. UP B21-UP1, B21-UP2 i B21-UP3, blok 21, zona B, koje čine djelovi kat. parcele br. 1073 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru RAZVRŠJE doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekta stanovanja male gustine na urbanističkim parcelama br. UP B21-UP1, B21-UP2 i B21-UP3, blok 21, zona B, koje čine djelovi kat. parcele br. 1073 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), 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 30-332/22-279 od 8. septembra 2022. godine, investitor RAZVRŠJE doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja male gustine na urbanističkim parcelama br. UP B21-UP1, B21-UP2 i B21-UP3, blok 21, zona B, koje čine djelovi kat. parcele br. 1073 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11).

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 PARH 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.

Shodno datim pravilima za izgradnju objekata u okviru DUP-a "Zagorič 2", u projektovanju objekata potrebno je koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Odabir krovnog pokrivača vršiti prema projektovanom nagibu krova.

Uvidom u DUP „Zagorič 2“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP B21-UP1 površine 1.390,25m², UP B21-UP2 površine 776,67m² i UP B21-UP3 površine 1.322,73m² namjene „stanovanje male gustine“, definisani sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (površina pod objektom na UP B21-UP1 je 556,1m², na UP B21-UP2 je 310,67m² i na UP B21-UP3 je 529,09m²), indeks izgrađenosti 1,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta na UP B21-UP1 je 1.390,25m², na UP B21-UP2 je 776,67m² i na UP B21-UP3 je 1.322,73m²), spratnost objekta Po+P+2+Pk ili Su+P+2+Pk za objekte građene na terenu u nagibu. Planom je predviđena mogućnost da se lokacija za izgradnju objekata malih gustina mogu formirati objedinjavanjem urbanističkih parcela do maksimalne površine određene istim. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju, odnosno 2.20m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju.

Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan nivelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,50m. Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. Građevinska linija suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3m od regulacione linije, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na udruženim urbanističkim parcelama ukupne površine 3.489,65m², spratnosti Po+P+2+Pk, površine pod objektom 885,75m², bruto građevinske površine 3.486,35m², sa indeksom zauzetosti 0,26, indeksom izgrađenosti 1,00, projektovan u okviru zadatih 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 investitoru RAZVRŠJE doo Podgorica na idejno rješenje objekta stanovanja male gustine na urbanističkim parcelama br. UP B21-UP1, B21-UP2 i B21-UP3, blok 21, zona B, koje čine djelovi kat. parcele br. 1073 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), 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 („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Pravilnikom о načinu израде и садржини техничке документације за грађење објекта („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), као и другим прописима који регулишу изградњу објеката.

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:

- RAZVRŠJE doo Podgorica;
- Arhivi.