



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 30-332/23-14/1

24. februar 2022. godine

Za: **OR INVEST doo Podgorica**
Ul. Dalmatinska br. B21, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-14 od 18. januara 2022. godine


Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP F2.1 i UP F2.2, zona F, koje čine kat. parcele br. 3749/1, 3748/15 i 3749/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-14

Podgorica, 24. februar 2023. 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, 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 i 5/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora OR INVEST doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta na urbanističkim parcelma br. UP F2.1 i UP F2.2, zona F, koje čine kat. parcele br. 3749/1, 3748/15 i 3749/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donio je

R J E Š E N J E

I - Investitoru OR INVEST doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta na urbanističkim parcelma br. UP F2.1 i UP F2.2, zona F, koje čine kat. parcele br. 3749/1, 3748/15 i 3749/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/22-373 od 21. novembra 2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/23-14 od 18. januara 2023. godine investitor OR INVEST doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta na urbanističkim parcelma br. UP F2.1 i UP F2.2, zona F, koje čine kat. parcele br. 3749/1, 3748/15 i 3749/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („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, 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 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 ING INVEST doo Danilovgrad 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 stanovanja srednje gustine u okviru DUP-a „Zabjelo 8”, naglašeno je da je potrebno koristiti elemente tradicionalne arhitekture, ukomponovane na savremen način. Fasade objekata predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Uvidom u DUP „Zabjelo 8”, utvrđeno je da su urbanističke parcele br. UP F2.1 (881m²) i UP F2.2 (880,98m²) namjene „stanovanje srednje gustine“. Planom je dozvoljeno postaviti objekat na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda, s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu. Za predmetne parcele definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.30, indeks izgrađenosti 0.90, spratnost objekta P+2. Za urbanističku parcelu br. UP F2.1 maksimalna površina pod objektom iznosi 264,32m², a maksimalna bruto građevinska površina objekta 792,95m². Za urbanističku parcelu br. UP F2.2 maksimalna površina pod objektom iznosi 264,29m², a maksimalna bruto građevinska površina objekta 792,88m². Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dvojnog stambenog objekta na granicama urbanističkih parcela, koji predstavlja jednu oblikovnu i prostornu cjelinu, spratnosti P+2, ukupne bruto građevinske površine 1.582,54m², sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 0,90, 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 OR INVEST doo Podgorica na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP F2.1 i UP F2.2, zona F, koje čine kat. parcele br. 3749/1, 3748/15 i 3749/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8” („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor OR INVEST doo Podgorica se aktom br. UP I 30-332/22-373 od 4. novembra 2022. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavni gradski arhitekta dana 21. novembra 2022. godine donio rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/22-373 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 18. januara 2023. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/23-14. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/23-14 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/22-373, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/22-373 od 21. novembra 2022. godine ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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, 82/20, 86/22 i 4/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („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:

- OR Invest doo;
- Arhivi.