

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/22-154
Podgorica, 17. jun 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), a shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, rješavajući po zahtjevu investitora Ivane Medenice za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 21, kog čine kat. parcele br. 112/1 i 112/2 KO Radigojno, u zahvatu DUP-a „Radigojno“ ("Sl. list CG – o.p.", br. 15/15), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru Ivani Medenici daje se saglasnost na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 21, kog čine kat. parcele br. 112/1 i 112/2 KO Radigojno, u zahvatu DUP-a „Radigojno“ ("Sl. list CG – o.p.", br. 15/15), 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 30-332/22-154 od 20. maja 2022. godine, investitor Ivana Medenica podnijela je ovom organu zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 21, kog čine kat. parcele br. 112/1 i 112/2 KO Radigojno, u zahvatu DUP-a „Radigojno“ ("Sl. list CG – o.p.", br. 15/15).

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 arhitekte, 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.

Shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, glavni gradski arhitekta vrši ove poslove za potrebe Opštine Kolašin.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju objekta, projektovano od strane preduzeća BUK BUILDING 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 i materijalizaciju objekata stanovanja malih gustina u okviru DUP-a „Radigojno“, naglašeno je da oblikovanje i arhitekturu treba prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni, nagiba od 40° . Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Uvidom u DUP „Radigojno“ utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 21, namjene „stanovanje male gustine u poljoprivredi“, površine $2.103m^2$, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,20 (maksimalna površina pod objektom $421m^2$), indeks izgrađenosti 0,25 (maksimalna bruto građevinska površina $500m^2$), spratnost objekta P+Pk (dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža i suterenskih etaža). Visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše $1,60m$ računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Maksimalna visina objekata je $9m$ za objekte P+Pk i Su+Pk, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemena krova. Minimalna površina parcele je $500m^2$, a stambenog dijela parcele $250m^2$. Maksimalna površina stambenog dijela može biti 40% ukupne bruto razvijene građevinske površine (60% ukupne BRG površine mora biti ekonomski dio). Na jednoj urbanističkoj parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi $2,50m$. Rastojanje između susjednih porodično-stambenih objekata je minimum $10m$ za spratne objekte, odnosno $5-6m$ za prizemne objekte.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na urbanističkoj parceli br. UP 21 izgrađen objekat spratnosti P, bruto građevinske površine $121m^2$.

Idejnim rješenjem je planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta), površine $646,92m^2$, za koji su primjenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine $98,57m^2$, sa indeksom zauzetosti 0,07, indeksom izgrađenosti 0,15, spratnosti P+Pk, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija.

Ukupna ostvarena bruto građevinska površina na parceli br. UP 21 iznosi $219,57m^2$, indeks zauzetosti 0,08, indeks izgrađenosti 0,10.

U okviru idejnog rješenja dostavljena je ovjerena izjava vlasnika kat. parcele br. 112/2 KO

Medenica, može koristiti pripadajuće urbanističke parametre (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti) za kat. parcelu br. 112/2. U idejnom rješenju su dostavljeni dokazi o svojstvu investitora za sve gorenavedene parcele.

Glavni gradski arhitekta donio je prvo stepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cijelosti 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 Dušanu Ivani Medenici na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 21, kog čine kat. parcele br. 112/1 i 112/2 KO Radigojno, u zahvatu DUP-a „Radigojno“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/15), 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 ZAŠТИ: 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.



Dostavljeno:

- Ivani Medenici;
- Opštini Kolašin;
- Arhivi.