

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

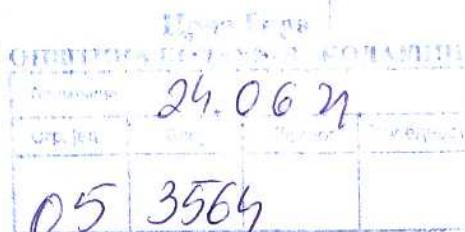
ПРИМЉЕНО

24.06.2021

Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/21-203

Podgorica, 21. jun 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), 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 Radoice Vukovića i MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS doo Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na lokacijama UP1 koju čini kat. parcela br. 1102/44; UP2 koju čine kat. parcele br. 1101/37, 1102/2, 1102/3 i 1102/69; UP3 koju čine kat. parcele br. 1101/32, 1101/36 i 1102/73; UP4 koju čine kat. parcele br. 1101/4, 1101/30 i 1101/35; UP5 koju čine kat. parcela br. 1101/28 i 1101/34; UP6 koju čine kat. parcele br. 1101/3 i 1101/27; UP7 koju čine kat. parcele br. 1094/1 i 1101/2; UP8 koju čine kat. parcele br. 1094/2, 1101/5 i 1101/6; UP10 koju čini kat. parcela br. 1102/45; UP11 koju čine kat. parcele br. 1101/19 i 1102/46; UP12 koju čine kat. parcele br. 1100/1, 1101/25 i 1102/63; UP13 koju čine kat. parcele br. 1100/5, 1101/24 i 1102/64; UP14 koju čine kat. parcele br. 1101/23 i 1102/65; UP15 koju čine kat. parcele br. 1101/22 i 1102/66; UP16 koju čine kat. parcele br. 1095/4, 1101/21 i 1102/67; UP17 koju čine kat. parcele br. 1095/1, 1101/1, 1101/20 i 1102/68; UP19 koju čini kat. parcela br. 1102/36; UP20 koju čini kat. parcela br. 1102/38; UP21 koju čini kat. parcela br. 1102/39; UP22 koju čini kat. parcela br. 1102/40; UP23 koju čini kat. parcela br. 1102/41; UP24 koju čini kat. parcela br. 1102/34; UP25 koju čini kat. parcela br. 1102/33; UP26 koju čini kat. parcela br. 1102/32; UP27 koju čini kat. parcela br. 1102/31; UP28 koju čini kat. parcela br. 1102/30; UP29 koju čine kat. parcele br. 1100/3 i 1102/52; UP30 koju čine kat. parcele br. 1100/2 i 1102/51; UP31 koju čini kat. parcela br. 1102/50; UP32 koju čini kat. parcela br. 1102/49 i UP33 koju čini kat. parcela br. 1102/48, KO Smailagića polje u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin ("Sl. list CG – o.p.", br. 12/14), donio je

RJEŠENJE

Investitorima Radoici Vukoviću i MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS doo Kotor daje se saglasnost na idejno rješenje stambenih objekata na lokacijama UP1 koju čini kat. parcela br. 1102/44; UP2 koju čine kat. parcele br. 1101/37, 1102/2, 1102/3 i 1102/69; UP3 koju čine kat. parcele br. 1101/32, 1101/36 i 1102/73; UP4 koju čine kat. parcele br. 1101/4, 1101/30 i 1101/35; UP5 koju čine kat. parcela br. 1101/28 i 1101/34; UP6 koju čine kat. parcele br. 1101/3 i 1101/27; UP7 koju čine kat. parcele br. 1094/1 i 1101/2; UP8 koju čine kat. parcele br. 1094/2, 1101/5 i 1101/6; UP10 koju čini kat. parcela br. 1102/45; UP11 koju čine kat. parcele br. 1101/19 i 1102/46; UP12 koju čine kat. parcele br. 1100/1, 1101/25 i 1102/63; UP13 koju čine kat. parcele br. 1100/5, 1101/24 i 1102/64; UP14 koju čine kat. parcele br. 1101/23 i 1102/65; UP15 koju čine kat. parcele br. 1101/22 i 1102/66;

1095/1, 1101/1, 1101/20 i 1102/68; UP19 koju čini kat. parcela br. 1102/36; UP20 koju čini kat. parcela br. 1102/38; UP21 koju čini kat. parcela br. 1102/39; UP22 koju čini kat. parcela br. 1102/40; UP23 koju čini kat. parcela br. 1102/41; UP24 koju čini kat. parcela br. 1102/34; UP25 koju čini kat. parcela br. 1102/33; UP26 koju čini kat. parcela br. 1102/32; UP27 koju čini kat. parcela br. 1102/31; UP28 koju čini kat. parcela br. 1102/30; UP29 koju čine kat. parcele br. 1100/3 i 1102/52; UP30 koju čine kat. parcele br. 1100/2 i 1102/51; UP31 koju čini kat. parcela br. 1102/50; UP32 koju čini kat. parcela br. 1102/49 i UP33 koju čini kat. parcela br. 1102/48 KO Smailagića polje u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), 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 30-332/21-103 od 12. maja 2021. godine, investitori Radoica Vuković i MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS doo Kotor podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na lokacijama UP1 koju čini kat. parcela br. 1102/44; UP2 koju čine kat. parcele br. 1101/37, 1102/2, 1102/3 i 1102/69; UP3 koju čine kat. parcele br. 1101/32, 1101/36 i 1102/73; UP4 koju čine kat. parcele br. 1101/4, 1101/30 i 1101/35; UP5 koju čine kat. parcela br. 1101/28 i 1101/34; UP6 koju čine kat. parcele br. 1101/3 i 1101/27; UP7 koju čine kat. parcele br. 1094/1 i 1101/2; UP8 koju čine kat. parcele br. 1094/2, 1101/5 i 1101/6; UP10 koju čini kat. parcela br. 1102/45; UP11 koju čine kat. parcele br. 1101/19 i 1102/46; UP12 koju čine kat. parcele br. 1100/1, 1101/25 i 1102/63; UP13 koju čine kat. parcele br. 1100/5, 1101/24 i 1102/64; UP14 koju čine kat. parcele br. 1101/23 i 1102/65; UP15 koju čine kat. parcele br. 1101/22 i 1102/66; UP16 koju čine kat. parcele br. 1095/4, 1101/21 i 1102/67; UP17 koju čine kat. parcele br. 1095/1, 1101/1, 1101/20 i 1102/68; UP19 koju čini kat. parcela br. 1102/36; UP20 koju čini kat. parcela br. 1102/38; UP21 koju čini kat. parcela br. 1102/39; UP22 koju čini kat. parcela br. 1102/40; UP23 koju čini kat. parcela br. 1102/41; UP24 koju čini kat. parcela br. 1102/34; UP25 koju čini kat. parcela br. 1102/33; UP26 koju čini kat. parcela br. 1102/32; UP27 koju čini kat. parcela br. 1102/31; UP28 koju čini kat. parcela br. 1102/30; UP29 koju čine kat. parcele br. 1100/3 i 1102/52; UP30 koju čine kat. parcele br. 1100/2 i 1102/51; UP31 koju čini kat. parcela br. 1102/50; UP32 koju čini kat. parcela br. 1102/49 i UP33 koju čini kat. parcela br. 1102/48 KO Smailagića polje u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

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 objekata, projektovano od strane preduzeća MONCORE 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.

Opštim uslovima za građenje u okviru PUP-a Opštine Kolašin, propisano je oblikovanje objekata u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, pri čemu je obavezno poštovanje sljedećih mjera i smjernica oblikovanja objekta i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođivanje savremenom izrazu – krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda itd.; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta; afirmacija prirodnih materijala (vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima su od drveta); izgradnja lođa u ravni pročelja bez korišćenja "baroknih" stubića. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravnih od 40° . Potkrovija mogu imati nadzidak visok najviše 1.60 m.

Uvidom u PUP Opštine Kolašin, konstatovano je da se predmetne parcele nalaze na „površinama ruralnih naselja“ i u okviru tzv. „sive zone“. Smjernicama za izgradnju stambenih objekata na „površinama ruralnih naselja“ dozvoljava se izgradnja stambenog objekta maksimalne bruto građevinske površine $250m^2$ na parcelli / lokaciji minimalne površine $1000m^2$ (izuzetno za parcele / lokacije površine od 600 do $1000m^2$ dozvoljena je izgradnja stambenog objekta maksimalne BGP $100m^2$). Dozvoljena je spratnost objekta S+P+Pk ili P+1+Pk, pri čemu visina objekta može iznositi najviše 12m. Smjernicama za izgradnju stambenih objekata u okviru „sivih zona“ dozvoljava se izgradnja stambenog objekta maksimalne bruto građevinske površine $150m^2$ na parcelli / lokaciji minimalne površine $1000m^2$ (izuzetno za parcele / lokacije površine od 600 do $1000m^2$ dozvoljena je izgradnja stambenog objekta maksimalne BGP $80m^2$). Dozvoljena je spratnost objekta S+P+Pk ili P+1+Pk, pri čemu visina objekta može iznositi najviše 12m. Smjernicama za direktno sprovođenje iz plana definisano je da granice utvrđene lokacije predstavljaju regulacionu liniju i da se u odnosu na nju planira građevinska linija (minimalno rastojanje je 5m, a preporučuje se 15m).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja trideset jednog objekta na pojedinačnim lokacijama i to: petnaest stambenih objekta bruto građevinske površine po $150,00m^2$ (tip I), spratnosti P+1+Pk i šesnaest stambenih objekata bruto građevinske površine po $80,00m^2$ (tip II), spratnosti P+1. Svi objekti su projektovani u okviru zadatih građevinskih linija.

Na lokaciji UP1 površine $600m^2$, planirana je gradnja stambenog objekta tip II, bruto građevinske površine $80,00m^2$, sa indeksom zauzetosti 0.08, indeksom izgrađenosti 0.13. Na lokaciji UP2 površine $1.914m^2$, planirana je gradnja stambenog objekta tip I, bruto građevinske površine $150,00m^2$ sa indeksom zauzetosti 0.04 indeksom izgrađenosti 0.08.

Na lokaciji UP29 površine 600m², planirana je gradnja stambenog objekta tip II, bruto građevinske površine 80,00m², sa indeksom zauzetosti 0.08, indeksom izgrađenosti 0.13. Na lokaciji UP30 površine 600m², planirana je gradnja stambenog objekta tip II, bruto građevinske površine 80,00m², sa indeksom zauzetosti 0.08, indeksom izgrađenosti 0.13. Na lokaciji UP31 površine 600m², planirana je gradnja stambenog objekta tip II, bruto građevinske površine 80,00m², sa indeksom zauzetosti 0.08, indeksom izgrađenosti 0.13. Na lokaciji UP32 površine 600m², planirana je gradnja stambenog objekta tip II, bruto građevinske površine 80,00m², sa indeksom zauzetosti 0.08, indeksom izgrađenosti 0.13. Na lokaciji UP33 površine 600m², planirana je gradnja stambenog objekta tip II, bruto građevinske površine 80,00m², sa indeksom zauzetosti 0.08, indeksom izgrađenosti 0.13.

Glavni gradski arhitekta donio je prвostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke 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 investitorima Radoici Vukoviću i MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS doo Kotor daje se saglasnost na idejno rješenje stambenih objekata na lokacijama UP1 koju čini kat. parcela br. 1102/44; UP2 koju čine kat. parcele br. 1101/37, 1102/2, 1102/3 i 1102/69; UP3 koju čine kat. parcele br. 1101/32, 1101/36 i 1102/73; UP4 koju čine kat. parcele br. 1101/4, 1101/30 i 1101/35; UP5 koju čine kat. parcela br. 1101/28 i 1101/34; UP6 koju čine kat. parcele br. 1101/3 i 1101/27; UP7 koju čine kat. parcele br. 1094/1 i 1101/2; UP8 koju čine kat. parcele br. 1094/2, 1101/5 i 1101/6; UP10 koju čini kat. parcela br. 1102/45; UP11 koju čine kat. parcele br. 1101/19 i 1102/46; UP12 koju čine kat. parcele br. 1100/1, 1101/25 i 1102/63; UP13 koju čine kat. parcele br. 1100/5, 1101/24 i 1102/64; UP14 koju čine kat. parcele br. 1101/23 i 1102/65; UP15 koju čine kat. parcele br. 1101/22 i 1102/66; UP16 koju čine kat. parcele br. 1095/4, 1101/21 i 1102/67; UP17 koju čine kat. parcele br. 1095/1, 1101/1, 1101/20 i 1102/68; UP19 koju čini kat. parcela br. 1102/36; UP20 koju čini kat. parcela br. 1102/38; UP21 koju čini kat. parcela br. 1102/39; UP22 koju čini kat. parcela br. 1102/40; UP23 koju čini kat. parcela br. 1102/41; UP24 koju čini kat. parcela br. 1102/34; UP25 koju čini kat. parcela br. 1102/33; UP26 koju čini kat. parcela br. 1102/32; UP27 koju čini kat. parcela br. 1102/31; UP28 koju čini kat. parcela br. 1102/30; UP29 koju čine kat. parcele br. 1100/3 i 1102/52; UP30 koju čine kat. parcele br. 1100/2 i 1102/51; UP31 koju čini kat. parcela br. 1102/50; UP32 koju čini kat. parcela br. 1102/49 i UP33 koju čini kat. parcela br. 1102/48 KO Smailagića polje u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14) 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.



Dostavljeno:

- Radoici Vukoviću;
- MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS doo Kotor;
- Opštini Kolašin;
- Arhivi.