



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 30-332/21-461/1 9. decembar 2021. godine

Za: **MILAN KAVARIĆ**
Mahala, Balijače, b.b.

Veza: UP I 30-332/21-461 od 2. decembra 2021. godine

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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 223*, zona B, kog čine kat. parcele br. 8890/2 i 8891/2 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17)

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/21-461
Podgorica, 9. decembar 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), rješavajući po zahtjevu investitora Milana Kavarića iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 223*, zona B, kog čine kat. parcele br. 8890/2 i 8891/2 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17), donio je

R J E Š E N J E

I – Investitoru Milanu Kavariću daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 223*, zona B, kog čine kat. parcele br. 8890/2 i 8891/2 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Poništava se rješenje glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-350/19-447/2 od 4. decembra 2019. godine.

O b r a z l o ž e n j e

I – Aktom br. UP I 30-332/21-461 od 2. decembra 2021. godine investitor Milan Kavarić podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 223*, zona B, kog čine kat. parcele br. 8890/2 i 8891/2 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17).

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. Članom 88 stav 2 ovog zakona propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća ČOVJEK I PROSTOR 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 u okviru DUP-a „Mahala“ naglašeno je da je prilikom projektovanja potrebno voditi računa o upotrebi savremenih materijala, koji moraju biti kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Krovove raditi kao kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

Uvidom u DUP „Mahala“ utvrđeno je da je urbanistička parcela br. UP 223*, površine 3.311,46m², namjene – stanovanje male gustine. Za urbanističke parcele površine do 666,66m², maksimalni indeks zauzetosti stambenog prostora je 0,30, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,90, odnosno bruto građevinska površina objekta 500,00m². Za parcele veće od 666,66m² ovi parametri se ne primjenjuju, već je maksimalna površina prizemlja objekta stambenog dijela 200,0 m², a maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m². Za UP 223* utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: maksimalna površina prizemlja 200m² (odnosno indeks zauzetosti 0,07), maksimalna bruto građevinska površina objekta 500m² (odnosno indeks izgrađenosti 0,16), psratnost objekta P+2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m (izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda). Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1m od granice urbanističke parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta), površine 1.340m².

Urbanističku parcelu br. UP 223* čine kat. parcele br. 8890/2 i 8891/2 (svojina Milan Kavarić 1/1) i 8890/1 i 8891/1 (svojina Dalibor Maraš 1/1) KO Golubovci. U okviru idejnog rješenja dostavljena je ovjerena izjava vlasnika kat. parcela br. 8890/1 i 8891/1 KO Golubovci, Dalibora Maraša, da na svojim kat. parcelama neće graditi objekat i da vlasnik kat. parcela br. 8890/2 i 8891/2 KO Golubovci, Milan Kavarić, može na svom dijelu urbanističke parcele graditi objekat do maksimalnih parametara. U idejnom rješenju su dostavljeni dokazi o svojstvu investitora za sve gorenavedene kat. parcele.

Objekat bruto građevinske površine 500m², površine prizemlja 200m², spratnosti Po+P+2, projektovan je u okviru zadatah 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 Milanu Kavariću na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 223*, zona B, kog čine kat. parcele br. 8890/2 i 8891/2 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor Milan Kavarić se aktom br. UP I 30-350/19-447 od 28. novembra 2019. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavni gradski arhitekta dana 4. decembra 2019. godine donio rješenje o saglasnosti br. UP I 30-350/19-447/2 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 2. decembra 2021. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/21-461. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/21-461 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-350/19-447, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP 30-350/19-447/2 od 4. decembra 2019. 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: 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 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:

- Milanu Kavariću;
- Arhivi.