



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 30-332/22-434/1 28. decembar 2022. godine

Za: **CONCORD INVEST doo Podgorica**
Ul. Bulevar revolucije br. 50, Podgorica

Veza: UP I 30-332/22-434 od 8. decembra 2022. godine

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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E/89, koju čine katastarske parcele br. 1002, 1005/2 i 4076/22 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11).

Srdačan pozdrav,


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



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/22-434

Podgorica, 28. decembar 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, 82/20 i 86/22), 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 CONCORD INVEST doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E/89, koju čine katastarske parcele br. 1002, 1005/2 i 4076/22 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11), donio je

R J E Š E N J E

I - Investitoru CONCORD INVEST doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E/89, koju čine katastarske parcele br. 1002, 1005/2 i 4076/22 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu pribavi dokaz o pravu svojine na katastarskim parcelama br. 1005/2 i 4076/22 KO Donja Gorica, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/22-434 od 8. decembra 2022. godine, investitor CONCORD INVEST doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E/89, koju čine katastarske parcele br. 1002, 1005/2 i 4076/22 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11).

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 OOUR 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 prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetni savremeni materijal. Obradu prozorskih otvora i vrata izvršiti u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Uvidom u DUP „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP E/89, namjene „porodično stanovanje – tip 2“, površine 558m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 223,20m²), indeks izgrađenosti 1,40 (maksimalna BGP objekta 781,20m²), spratnost objekta P+2+Pk. Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima. Minimalno se u objektu mora organizovati jedna stambena jedinica, maksimalna površina u funkciji stanovanja je 500m². U objektu može biti organizovano samo stanovanje i tada je maksimalna bruto građevinska površina objekta 500m². Visina nadzitka potkrovne etaže je 1.5m. Moguća je izgradnja podrumске etaže, i u tom slučaju kota prizemlja može biti izdignuta do 90cm u odnosu na kotu okolnog uređenog terena. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana gradnja objekta bruto građevinske površine 690,15m², sa indeksom zauzetosti 0,37, indeksom izgrađenosti 1,24, spratnosti P+2+Pk, 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 CONCORD INVEST doo Podgorica na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E/89, koju čine katastarske parcele br. 1002, 1005/2 i 4076/22 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor je obavezan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu riješi imovinsko-pravne odnose na katastarskim parcelama br. 1005/2 i 4076/22 KO Donja Gorica, a u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

NAPOMENA: Projektну 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.

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**
Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.


Dostavljeno:

- CONCORD INVEST doo Podgorica;
- Arhivi.