



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 30-332/22-278/2

3. mart 2023. godine

Za: **BAUMONT TIM doo**
Rudeš, bb. Berane

Veza: UP I 30-332/22-278 od 2. septembra 2022. godine

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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje dvojnih stambenih objekata A i B, na urbanističkim parcelama br. UP 16, UP 16a i UP 16b, blok 18, koje čine kat. parcele br. 1665/2, 1665/3, 1665/4, 1657, 1658 i 1659 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18).

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/22-278

Podgorica, 3. mart 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 BAUMONT TIM doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje dvojnih stambenih objekata A i B, na urbanističkim parcelama br. UP 16, UP 16a i UP 16b, blok 18, koje čine kat. parcele br. 1665/2, 1665/3, 1665/4, 1657, 1658 i 1659 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18), donio je

R J E Š E N J E

I - Investitoru BAUMONT TIM doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje dvojnih stambenih objekata A i B, na urbanističkim parcelama br. UP 16, UP 16a i UP 16b, blok 18, koje čine kat. parcele br. 1665/2, 1665/3, 1665/4, 1657, 1658 i 1659 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu, riješi imovinsko-pravne odnose, tj. da pribavi dokaz o pravu svojine na katastarskim parcelama br. 1665/2, 1665/3 i 1665/4KO Tološi, odnosno drugom pravu na građenje na navedenim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

I - Aktom br. UP I 30-332/22-278 od 2. septembra 2022. godine investitor BAUMONT TIM doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje dvojnih stambenih objekata A i B, na urbanističkim parcelama br. UP 16, UP 16a i UP 16b, blok 18, koje čine kat. parcele br. 1665/2, 1665/3, 1665/4, 1657, 1658 i 1659 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18).

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 A-TIM STUDIO 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.

Smjernicama za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova u okviru DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“, moguće je postavljanje slobodnostojećih, dvojnih i objekata u nizu. Postavljanje objekata kao dvojnih iii u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda. Krovove raditi kao ravne ili kose. Gradnju do maksimalne spratnosti je moguće izvoditi fazno, uz odgovarajuću tehničku dokumentaciju, a svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.

Uvidom u DUP „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 5, UP 6 i UP 7, blok 14, namjene „stanovanje male gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40, maksimalna bruto građevinska površina objekta 500m², spratnost objekta P+2+Pk. Maksimalna dozvoljena visina nadzitka potkrovlja je 1.2m. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m, a može iznositi manje uz prethodnu saglasnost susjeda. Ako se podrumaska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do minimum 1m do susjedne parcele, ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda. Urbanističke parcele date u grafičkim priložima plana mogu se udruživati u okviru iste namjene, uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dvojnih objekata A i B na pripadajućim urbanističkim parcelama, spratnosti Su+P+2.

Na urbanističkoj parceli UP 16 i dijelu UP 16a, površine 325m², projektovan je objekat A ukupne bruto građevinske površine 390m², sa indeksom zauzetosti 0.40 i indeksom izgrađenosti 1.20. Na urbanističkoj parceli UP 16b i dijelu UP 16a, površine 415m², projektovan je objekat B ukupne bruto građevinske površine 493,7m², sa indeksom zauzetosti 0.40 i indeksom izgrađenosti 1.18. Objekti su projektovani u okviru zadatih građevinskih linija.

Investitor je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/22-278/1 od 12. oktobra 2022. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru BAUMONT TIM doo Podgorica na idejno rješenje dvojnih stambenih objekata A i B, na urbanističkim parcelama br. UP 16, UP 16a i UP 16b, blok 18, koje čine kat. parcele br. 1665/2, 1665/3, 1665/4, 1657, 1658 i 1659 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18), 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, 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: 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 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:

- BAUMONT TIM doo Podgorica;
- Arhivi.