



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 30-332/23-13/1 8. mart 2023. godine

Za: **NIKOLA PEROVIĆ**
ul. Karađorđeva, br. 3, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-13 od 17. januara 2023. godine

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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 1b.72, blok 1, koju čine kat. parcela br. 2587/3, 2601/14 i 2601/172 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19).

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-13
Podgorica, 8. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Nikole Perovića za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 1b.72, blok 1, koju čine kat. parcela br. 2587/3, 2601/14 i 2601/172 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19), donio je

R J E Š E N J E

I - Investitoru Nikoli Peroviću daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 1b.72, blok 1, koju čine kat. parcela br. 2587/3, 2601/14 i 2601/172 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19), 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. 2587/3 i 2601/172 KO Podgorica II, odnosno drugom pravu na građenje na navedenim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/23-13 od 17. januara 2023. godine, investitor Nikola Perović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 1b.72, blok 1, koju čine kat. parcela br. 2587/3, 2601/14 i 2601/172 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19).

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 ANGELINI 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 oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Gorica C“ naglašeno je da arhitektonski volumeni moraju biti pažljivo projektovani u cilju dobijanja homogene slike naselja. S obzirom na to da su u najvećoj mjeri planirani stambeni objekti koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Ukoliko se objekti interpoliraju u niz, moraju biti arhitektonski ukomponovani u cjelinu ambijentalno vrijednog dijela naselja. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje potkrovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzitka visine 1,20 m. Posljednja etaža se može izvesti i kao puna u cilju boljeg oblikovanja i korišćenja objekta. Krovovi se mogu izvesti kao kosi dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je 20-26° i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal. Ukoliko je završna etaža puna, krovovi se mogu izvesti i ravni uz primjenu kvalitetnih materijala i mogućnost ozelenjavanja. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanski prostor i sl.). Prozorske otvore i vrata obraditi u drvetu ili Al bravariji odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Za prozorske otvore se preporučuje odnos širina/visina 1/1.5.

Uvidom u DUP „Gorica C“, utvrđeno je da je urbanistička parcela br. UP 1b.72, površine 431m², namjene površine – „stanovanje“ i da je na istoj moguće planirati višeporodično stanovanje. Za parcele u okviru bloka 1, podblok b, definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,70, indeks izgrađenosti 3,0, spratnost objekta Su+P+3+Pk. Moguća je izgradnja podrumske etaže. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Plan parcelacije i regulacije, 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 izgradnja objekta uz postojeći objekat na susjednoj parceli. Objekat bruto građevinske površine 1258,55m², sa indeksom zauzetosti 0,58, indeksom izgrađenosti 2,91, spratnosti Su+P+4, projektovan je 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 Nikoli Peroviću na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 1b.72, blok 1, koju čine kat. parcela br. 2587/3, 2601/14 i 2601/172 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Gorica C“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/19), 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: 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, 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:

- Nikoli Peroviću;
- Arhivi.