



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 30-332/23-51/1 22. mart 2022. godine

Za: **KOVING doo Podgorica**
Ul. Slovačka b.b., Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-51 od 15. februara 2023. godine


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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 109 i UP 110 koje čine kat. parcele br. 5015/1, 5015/2, 5015/3, 5015/8 i 5016/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18).

Srdacan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-51
Podgorica, 22. 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 KOVING doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 109 i UP 110 koje čine kat. parcele br. 5015/1, 5015/2, 5015/3, 5015/8 i 5016/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), donio je

R J E Š E N J E

I - Investitoru KOVING doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 109 i UP 110 koje čine kat. parcele br. 5015/1, 5015/2, 5015/3, 5015/8 i 5016/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijском organu, riješi imovinsko-pravne odnose, tj. da pribavi dokaz o pravu svojine na katastarskim parcelama br. 5015/3, 5015/8 i 5016/2, KO Podgorica III, odnosno drugom pravu na građenje na navedenim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/23-52 od 15. februara 2023. godine investitor KOVING doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 109 i UP 110 koje čine kat. parcele br. 5015/1, 5015/2, 5015/3, 5015/8 i 5016/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18).

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 ARHITEKTONSKI ATELJE 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 „Dajbabska gora“, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata, kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u DUP „Dajbabska gora“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 109 i UP 110, „mješovite namjene“, površine 908m² i 880m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna dozvoljena površina pod objektom 363m² i 352m²), indeks izgrađenosti 1,20 (maksimalna bruto građevinska površina 1.089m² i 1.056m²), a spratnost objekta P+3. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije kao i od susjednih parcela definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1m od granice urbanističke parcele. Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne. Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano udruživanje dvije urbanističke parcele, ukupne površine 1.788m², na kojima je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 2.142,6m², sa indeksom zauzetosti 0.30, indeksom izgrađenosti 1.20, spratnosti Po+P+3, 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 KOVING doo Podgorica na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 109 i UP 110 koje čine kat. parcele br. 5015/1, 5015/2, 5015/3, 5015/8 i 5016/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), 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: 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:
-KOVING doo;
-Arhivi.