

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/21-308
Podgorica, 27. jul 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), a shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, rješavajući po zahtjevu investitora Bobana Bulatovića iz Kolašina za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 3, podzona D2, zona D, kog čini katastarska parcela br. 285 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Centar“ - Izmjene i dopune ("Sl. list CG – o.p.", br. 11/09 i 33/13), donio je

R J E Š E N J E

I – Investitoru Bobanu Bulatoviću iz Kolašina daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 3, podzona D2, zona D, kog čini katastarska parcela br. 285 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Centar“ - Izmjene i dopune ("Sl. list CG – o.p.", br. 11/09 i 33/13), 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, rješi imovinsko-pravne odnose, tj. da pribavi dokaz o pravu svojine na katastarskoj parceli br. 285 KO Kolašin, odnosno drugom pravu na građenje na navedenoj parceli.

O b r a z l o ž e n j e

I – Aktom br. UP I 30-332/21-308 od 22. jula 2021. godine, investor Boban Bulatović iz Kolašina podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 3, podzona D2, zona D, kog čini katastarska parcela br. 285 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Centar“ - Izmjene i dopune ("Sl. list CG – o.p.", br. 11/09 i 33/13).

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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekte, 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

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju objekta, projektovano od strane preduzeća ING-VEST doo Danilovgrad, 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 „Centar“ – Izmjene i dopune, propisano je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektvani, u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata i krovne pokrivače predviđeni od kvalitetnih i trajnih materijala. Visine objekata su date na grafičkim prilozima u planskom dokumentu kao spratnost objekata, uz prepostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve objekte su planirani kombinovani krovovi, nagiba od 25 do 60°. Krovni pokrivač je crijeplj, čeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korištenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Uvidom u DUP „Centar“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 3, podzona D2, zona D, namjene „turizam i ugostiteljstvo“, površine 902,06m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: maksimalna površina prizemlja 261,63m² maksimalna razvijena bruto površina objekta 1.308,15m², spratnost objekta Su+P+3+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i regulacije*.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta), površine 856,42m², za koji su primjenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto razvijene građevinske površine 160,45m², površine prizemlja 89,16m², spratnosti P+Pk, 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 cijelosti 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 Bobanu Bulatoviću iz Kolašina na idejno rješenje rekonstrukcije objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 3, podzona D2, zona D kog čini katastarska parcela br. 285 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Centar“ - Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 11/09 i 33/13), 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 i 63/18), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 44/18), 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.



Dostavljeno:

- Bobanu Bulatoviću;
- Opštini Kolašin;
- Arhivi.