



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 30-350/19-442/6

6. maj 2020. godine

Za: **FIDIJA INVEST doo**
Ul. Vaka Đurovića, b.b., Podgorica

Veza: UP I 30-350/19-442 od 22. novembra 2019. godine

Predmet: Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 32, zona D, koju čini kat. parcela br. 2192 i dio kat. parcele br. 2151/3 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18)

Srdačan pozdrav,



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-350/19-442/6
Podgorica, 6. maj 2020. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 5 tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG – o.p.", br. 38/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora FIDIJA INVEST doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 32, zona D, koju čini kat. parcela br. 2192 i dio kat. parcele br. 2151/3 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donio je

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-350/19-442 od 22. novembra 2019. godine, investitora FIDIJA INVEST doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 32, zona D, koju čini kat. parcela br. 2192 i dio kat. parcele br. 2151/3 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-350/19-442 od 22. novembra 2019. godine, investitor FIDIJA INVEST doo Podgorica, obratio se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 32, zona D, koju čini kat. parcela br. 2192 i dio kat. parcele br. 2151/3 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Odredbama članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju objekta projektovanog od strane preduzeća STUDIO PROJECT doo Podgorica, i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

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.

U okviru separata sa urbanističko – tehničkim uslovima u okviru DUP-a „Nova varoš 2“, date su smjernice koje definišu vertikalne gabarite objekata. Prema smjernicama planskog

dokumenta, a koji se poziva na definicije iz člana 102 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14), tavan je dio objekta bez nadzitka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju.

Suteren je definisan kao nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Pravilnik dalje navodi da je suteren na denivelisanom terenu sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Navedene smjernice definišu vertikalni gabarit i volumetriju objekta, što direktno utiče na njegovo oblikovanje i odnos prema prostoru u kom se predviđa.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je idejnim rješenjem predložen objekat koji je u oblikovnom smislu volumetrijski prenaplašen u odnosu na planom definisan koncept oblikovanja prostora. Arhitektonsko rješenje sljemena koje se postavlja paralelno kraćoj strani objekta, kao i odabrani nagib krovnih ravni koji je neopravdan za podgoričke klimatske uslove, za posljedicu imaju znatne dimenzije zabatnih zidova i predimenzionisanu visinu tavanskog prostora. Imajući u vidu gorenavedenu definiciju tavanskog prostora, neophodno je preispitati oblikovanje tavanskog prostora, kako po pitanju visina, tako i predloženo osvjetljavanje otvorima standardnih dimenzija, čime su direktno povrijeđene smjernice za oblikovanje objekta.

Idejnim rješenjem dalje su predviđena dva nivoa suterenskih etaža, a nivo „Suteren 1“ ukopan je samo sa jedne strane, a od kote terena odstupa za cijelu etažu drugog suterena. Na osnovu svega prethodno navedenog objekat je spratnosti znatno veće od propisane.

Glavni gradski arhitekta je aktom br. UP I 30-350/19-442/2 od 3. decembra 2019. godine uputio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, ukazujući na gorenavedeno, kao i na potrebu ispitivanja pristupačnosti glavnog ulaza u objekat za pješake (idejnim rješenjem su na samom ulazu predviđena parking mjesta koja blokiraju pristup pješacima koji prilaze objektu sa sjeverne strane), i usklađivanja kapacitet parking prostora sa urbanističko – tehničkim uslovima.

S obzirom na to da se rješenje o saglasnosti daje na zahtjev investitora, neophodno je dostaviti dokaz o svojstvu investitora za sve katastarske parcele na kojima se planira gradnja objekta.

Shodno navedenom, 16. decembra 2019. godine investitor je dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka, na način što je dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, međutim nisu ispoštovane primjedbe date u odnosu na oblikovanje objekta, a koje se tiču projektovane spratnosti objekta (Su+P+4+Pk+T), u odnosu na onu zadatau planskim dokumentom (P+3).

Glavni gradski arhitekta je aktom br. UP I 30-350/19-442/4 od 19. decembra 2019. godine uputio obavještenje da je potrebno dostaviti izmijenjeno idejno rješenje izrađeno u skladu sa svim primjedbama datim od strane ovog organa.

Na predmetno obavještenje izjašnjenje je izostalo.

Nadalje, glavni gradski arhitekta je u skladu sa odredbom člana 111 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), aktom br. UP I 30-350/19-442/5 od 30. marta 2020. godine, zatražio od investitora FIDIJA INVEST doo Podgorica da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava, pri čemu je opet ukazano na primjedbe istaknute u obavještenju br. UP I 30-350/19-442/2, a koje nisu ispoštovane dopunom idejnog rješenja.

S obzirom na to da je 17. marta 2020. godine stupila na snagu Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica („Sl. list CG“, br. 32/18, 57/18, 39/19 i 17/20), koja članom 3a stav 1 tačka 1 zabranjuje građenje na predmetnoj urbanističkoj parceli, glavni gradski arhitekta ne može dati saglasnost na dostavljeno idejno rješenje.

Na predmetno obavještenje izjašnjenje je izostalo.

Nakon sprovedenog ispitnog postupka i date mogućnosti investitoru da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, nakon čega je izjašnjenje izostalo, odlučeno je da se kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru FIDIJA INVEST doo Podgorica na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 32, zona D, koju čini kat. parcela br. 2192 i dio kat. parcele br. 2151/3 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.



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

Dostavljeno:

- FIDIJA INVEST doo Podgorica;
- Direktoratu glavnog državnog arhitekta;
- Arhivi.