



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 30-332/20-332/2 25. novembar 2020. godine

Za: **CORNER CONSTRUCTION doo**
Podgorica

Veza: UP I 30-332/20-332 od 24. novembra 2020. godine

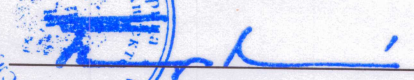
Predmet: **Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M11, koju čini katastarska parcela br. 3893 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09).



Srdačan pozdrav,


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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/20-332/1
Podgorica, 25. novembar 2020. 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), rješavajući po zahtjevu investitora CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M11, koju čini katastarska parcela br. 3893 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), donio je

R J E Š E N J E

I – Investitoru CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M11, koju čini katastarska parcela br. 3893 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Poništava se rješenje glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/20-20/2 od 12. februara 2019. godine.

O b r a z l o ž e n j e

I – Aktom br. UP I 30-332/20-332 od 24. novembra 2020. godine, investitor CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M11, koju čini katastarska parcela br. 3893 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09).

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 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 STUDIO M INŽENJERING 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.

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru UP-a „Nova varoš – Blok M“ dati su uslovi oblikovanja i materijalizacije za novi planirani objekat. Postojeći objekti mogu da se rekonstruišu – zamjenjuju po elementima datim u grafičkim prilogima planskog dokumenta. Dubina objekata je 15 metara po svim etažama, izuzev prvog sprata na kom se sa obje strane osnova prepušta za po 60 cm, a širina je poklopljena sa katastarskim granicama parcela. Krov je ravan sa prodorom vertikalnih komunikacija, a može se koristiti kao krovna terasa ili za postavljanje instalacija i sakupljača alternativnih izvora energije. U visinskoj regulaciji objekata na grafičkim prilogima planskog dokumenta su zadati obavezujući elementi koji imaju zadatak da oblikovno povežu usitnjene vlasničke parcele. U okviru zadate visinske regulacije (otvori, atika) moguća je preraspodjela etaža po visini saglasno konkretnoj namjeni uz obavezu poštovanja zadatih fasadnih elemenata. Obrada fasade prizemlja i sprata je oblaganje poliranim kamenom (granit) – predlažu se ploče boje i kvaliteta kao na susjednom pozorištu ili slično, dimenzija 50/50 cm ili 100/50 cm za logično uklapanje u zadate dimenzije fasadnih elemenata, što bi se prikazalo projektima objekata. Ako se izabere drugi kamen, potrebno je u toku realizacije ostvariti jedinstvo – srodnost u formiranju ulične fasade sličnim materijalom (neizvjesna vremenska realizacija po parcelama). Ostale površine su nakon termičke zaštite bojene bijelo. Svi otvori objekata su od aluminijske bravarije u prirodnoj boji aluminijuma, obrađeni mat. U istom materijalu radi se i sunčana zaštita otvora. Eventualni elementi rashladnih uređaja moraju biti postavljeni na lođama ili na krovu, a ne po fasadi što treba riješiti glavnim projektima objekata. U okviru projektovanja objekta preporučuje se primjena materijala i sistema koji povećavaju energetska efikasnost objekata (povećanje termičke zaštite na svim pozicijama objekta, kao i odgovarajuća primjena obnovljivih izvora energije).

Uvidom u UP „Nova varoš – Blok M“, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. UP M11, defnisana namjena objekta stanovanja sa djelatnostima, u orjentacionom odnosu 50:50. Minimalno je da se poslovanje projektuje u prizemlju i I spratu, ali je moguće raditi i samo poslovni objekat. Bruto površine su date orjentaciono. Objekti su izvedeni kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima, koji nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Kako se radi o kamenim zidovima većih debljina, neadekvatna interpretacija granica mogla bi dovesti do pogrešno iskazanih kapaciteta objekata, te spora među susjedima. Prema tabelarnim pokazateljima za urbanističku parcelu br. UP M11, parcela je površine 227.50m², i na istoj je moguće postaviti objekat površine prizemlja 197.0m², odnosno 1060m² bruto građevinske površine, spratnosti Po2+Po1+P+4.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1412.70m², površine u nivou prizemlja iznosi 213.41m², spratnosti Po2+Po1+P+4, u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev stranki 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 CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M11, koju čini katastarska parcela br. 3893 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor Dušan Blečić se aktom br. UP I 30-332/20-20 od 31. januara 2020. godine obratili Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje. Nakon što je glavni gradski arhitekta dana 12. februara 2020. godine donio rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/20-20/2 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 24. novembra 2020. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje br. UP I 30-332/20-332. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/20-332, u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/20-20, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/20-20/2 od 12. februara 2020. godine ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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 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:

- CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica;
- Arhivi.