



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 30-332/21-59/1

5. mart 2021. godine

Za: **PETAR KALUĐEROVIĆ**
Ul. Hercegovačka, br. 60, Podgorica

Veza: UP I 30-332/21-59 od 17. februara 2021. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje malog hotela na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 3776 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok B" („Sl. list CG – o.p”, br. 39/10).

Srdačan pozdrav,



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/21-59
Podgorica, 5. mart 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Petra Kaluđerovića iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje malog hotela na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 3776 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok B" („Sl. list CG – o.p”, br. 39/10), donio je

R J E Š E N J E

I – Investitoru Petru Kaluđeroviću daje se saglasnost na idejno rješenje malog hotela na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 3776 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok B" („Sl. list CG – o.p”, br. 39/10), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Poništava se rješenje glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-350/19-238/2 od 22. aprila 2019. godine.

O b r a z l o ž e n j e

I – Aktom br. UP I 30-332/21-59 od 17. februara 2021. godine, investitor Petar Kaluđerović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje malog hotela na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 3776 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok B" („Sl. list CG – o.p”, br. 39/10),.

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 BIRO VUKČEVIĆ 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 B“ koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata, predlaže se materijalizacija fasada u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti - predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.). Novi objekti - sa inspiracijama na ambijentalno nasljeđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih - plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima u okviru planskog dokumenta. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadese i drugo. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasljeđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim priložima i do 1.20 m. Dozvoljeni su ispusti na fasadi maksimalno 1m u odnosu na GL1.

Uvidom u UP „Nova Varoš – blok B“, utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br. UP 24, mješovite namjene, površine 180,03m², predviđen objekat spratnosti Pv+3+Pk, površine prizemlja 150m² i bruto građevinske površine 780m². Maksimalna dubina objekta je 18m. Gabariti objekta prikazani su na grafičkom prilogu *Parcelacija i nivelacija*. Predviđena je izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora.

S obzirom na to da su postojeći objekti izvedeni kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima, isti nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Samim tim prisutno je nepoklapanje postojećih i planiranih gabarita objekata, kao i manja odstupanja između dozvoljenih gabarita objekata grafičkim i tekstualnim dijelom plana i dozvoljenih maksimalnih površina objekta.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta spratnosti Po+Pv+3+Pk, površine prizemlja 157,80m², bruto građevinske površine 961,28m², u okviru zadatih planskih gabarita.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki 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 Petru Kaluđeroviću na idejno rješenje malog hotela na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 3776 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a “Nova Varoš – Blok B” („Sl. list CG – o.p”, br. 39/10), u

pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor Petar Kaluđerović se aktom br. UP I 30-350/19-238 od 15. aprila 2019. godine obratio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje. Nakon što je glavni gradski arhitekta dana 22. aprila 2019. godine donio rješenje o saglasnosti br. UP I 30-350/19-238/2 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 17. februara 2021. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje br. UP I 30-332/21-59. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/21-59, u odnosu na zahtjev br. UP I 30-350/19-238, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-350/19-238/2 od 22. aprila 2019. 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, 63/18, 11/19 i 82/20), 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:

- Petru Kaluđeroviću;
- Arhivi.