



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 30-332/21-214/5

14. jun 2021. godine

Za: **RADOVAN PEJOVIĆ**
Podgorica

Veza: UP I 30-332/21-214 od 17. maja 2021. godine

Predmet: Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 39/39a, koju čine kat. parcele br. 1420/3, 1421/2 i 1422/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

Srdačan pozdrav,




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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/21-214
Podgorica, 14. jun 2021. godine

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 84 stav 1 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20) i članova 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Radovana Pejovića iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 39/39a, koju čine kat. parcele br. 1420/3, 1421/2 i 1422/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj" („Sl. list CG – o.p.", br. 9/20), glavni gradski arhitekta donio je

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/21-214 od 17. maja 2021. godine, podnosioca Radovana Pejovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 39/39a, koju čine kat. parcele br. 1420/3, 1421/2 i 1422/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj" („Sl. list CG – o.p.", br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/21-214 od 17. maja 2021. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Radovan Pejović iz Podgorice podnio je zahtjev za davanje saglasnosti idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 39/39a, koju čine kat. parcele br. 1420/3, 1421/2 i 1422/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj" („Sl. list CG – o.p.", br. 9/20).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje u digitalnoj formi, koje sadrži i listove nepokretnosti 5993 – izvod, prema kom su katastarske parcele br. 1420/3, 1421/2 i 1422/2 KO Donja Gorica svojina Gorana Boljevića u obimu prava 1/1, kao i Ugovor o ortakluku – zajedničkoj izgradnji objekta između Gorana Boljevića i Radovana Pejovića.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 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 se u cilju sprovođenja državnih smjernica razvoja arhitekture u Ministarstvu se imenuje glavni državni arhitekta. Stavom 4 člana 87 Zakona, tačke 1-6 Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta: 1) 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4 tačke 1, 2, 4 i 5 ovog člana daje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva – stav 6 član 87 Zakona.

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.

Članom 84 stav 1 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20), propisano je da opština može imati glavnog gradskog arhitekta, koji vrši poslove propisane zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekta.

Saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta, se izdaje u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 2 i stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju objekata za stanovanje srednje gustine u okviru planskog dokumenta DUP „Naselje 1. maj“ definisano je da se objekti stanovanja srednje gustine predviđaju u već izgrađenim zonama individualnog stanovanja, koje se predviđaju za rekonstrukciju, rušenje starih i loših objekata, izgradnju novih i rekonstrukciju i dogradnju i nadgradnju kvalitetnih postojećih objekata. U okviru pripadajućih lokacija, u skladu sa mogućnostima, obezbijediće se prostor za pomoćne objekte, kao i potreba za parkiranjem automobila na otvorenom prostoru lokacije ili u samostalnim objektima ili kao sastavni dio stambenog objekta. U skladu sa mogućnostima lokacije i objekta, prizemlje individualnih stambenih objekata se može pretvoriti u poslovne sadržaje. Spratnost individualnih stambenih objekata se kreće od P+1+M u središnjem prostoru do Pv+2+M uz Cetinjski bulevar. Prema GUR-u za stambena područja sa srednjom gustinom stanovanja (SS) preporučuje se indeks izgrađenosti do 1,2 i indeks zauzetosti do 0,4. Pri tome se preporučuje 15 m² zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli. Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m²) i zanatske radnje (do 150m²) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m²) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Predmetni planski dokument ne sadrži tabelarni dio sa urbanističkim parametrima i podacima o urbanističkim parcelama.

Uvidom u grafički dio plana konstatovano je sljedeće:

- prema listu 04 *Planirana namjena površina*, urbanistička parcela br. UP 39/39a je namjene „stanovanje srednje gustine“;
- u listu 05 *Plan parcelacije* definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 1.257,43m²;
- u listu 06 *Plan regulacije* definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekta – 12x12m, kao i vertikalni gabarit – P+1+M.

Imajući u vidu nedovoljno precizne uslove planskog dokumenta, obrađivač planskog dokumenta – MonteCEP, dostavio je tumačenje da su navedeni preporučeni uslovi iz važećeg GUR-a Podgorice dati orijentaciono, kao preporuka na nivou zone ili bloka i da se ne odnose na pojedinačne urbanističke parcele. Obrađivač dalje navodi da zbog nedostatka numerički izraženih kapaciteta urbanističkih parcela u izvornom rješenju DUP-a „Naselje 1. maj“, nije bilo moguće izraditi odgovarajuću tabelu sa kapacitetima u novom rješenju DUP-a izrađenom u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Zbog toga je urbanističko – tehničke uslove koji se odnose na planirane kapacitete po urbanističkim parcelama moguće izdati isključivo na osnovu grafičkih priloga 05 “Plan parcelacije” i 06 “Plan regulacije”, direktnim očitavanjem dimenzija planiranih gabarita objekta i predviđene spratnosti, kao što je bio slučaj i sa prethodnim rješenjem DUP-a.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je planirana izgradnja objekta spratnosti Su+P+2, gabarita 27.50 x 8.75 m.

Imajući u vidu sve gorenavedeno, zaključeno je da idejnim rješenjem nisu ispoštovani uslovi koji se tiču spratnosti, dozvoljene maksimalne površine objekta (zauzetost i bruto građevinska površina), kao ni građevinske linije koje su zadate definisanim gabaritom objekta.

O navedenom, imenovani je obaviješten aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/21-214/1 od 19. maja 2021. godine, u kome je isti pozvan da se shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku (“Sl. list CG”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) u roku od osam dana izjasni na rezultate ispitnog na način što će dostaviti izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim primjedbama i zakonskim propisima. Istim aktom glavni gradski arhitekta je dostavio tumačenje obrađivača planskog dokumenta - MonteCEP i dao napomenu da će nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/21-214/2 od 8. juna 2021. godine, dostavio izjašnjenje kojim iskazuje da se ne slaže sa obavještenjem o rezultatima ispitnog postupka, pozivajući se na koeficijente preporučene GUR-om. Aktom nije dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje.

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 30-332/21-214/3 od 9. juna 2021. godine, ukazao na primjedbe istaknute u prethodno dostavljenom obavještenju br. UP I 30-332/21-214/1, konstatovao da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje i zatražio od investitora da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka i uputio ga na načine ostvarivanja toga prava.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/21-214/4 od 14. juna 2021. godine, dostavio izjašnjenje kojim iskazuje da se ne slaže sa obavještenjem o rezultatima ispitnog postupka, pozivajući se na koeficijente preporučene GUR-om. Aktom nije dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje.

Nakon razmatranja izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, glavni gradski arhitekta je našao da se istim ne mijenja činjenično stanje stvari na koje im je ukazano te je odlučeno da se kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 39/39a, koju čine kat. parcele br. 1420/3, 1421/2 i 1422/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj” („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

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:

- Radovanu Pejoviću;
- Arhivi.