



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 30-332/20-309/9 24. decembar 2021. godine

Za: **KRSTO VUKADINOVIĆ**
Ul. Boška Buhe, br. 44, Podgorica

Veza: UP I 30-332/20-309 od 30. oktobra 2020. godine

Predmet: Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 56, koju čini dio katastarske parcele br. 1771 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („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 30-332/20-309/8
Podgorica, 14. decembar 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 Krsta Vukadinovića iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 56, koju čini dio katastarske parcele br. 1771 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), glavni gradski arhitekta donio je

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/20-309 od 30. oktobra 2020. godine, podnosioca Krsta Vukadinovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 56, koju čini dio katastarske parcele br. 1771 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), 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 30-332/20-309 od 30. oktobra 2021. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Krsto Vukadinović iz Podgorice podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 56, koju čini dio katastarske parcele br. 1771 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

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).

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju objekta u okviru DUP-a „Tološi 1“, za objekte na površinama stanovanja male gustine, propisano je da je potrebno oblikovanje i arhitekturu objekta, savremenim arhitektonskim izrazom prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Preporučuje se kosi krov a može se planirati i ravni. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Objekti mogu biti slobodnostojeći na parceli i dvojni. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m. Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Uvidom u DUP „Tološi 1“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 56, namjene „stanovanje male gustine“, površine 554.70m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40 (maksimalna površina pod objektom 222m²), indeks izgrađenosti 0.40 (maksimalna bruto površina objekta 222m²), spratnost P+1+Pk. Postojeći ostvareni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti iznose 0.34. Visina nadzitka potkrovlja je 1,20m. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,5m.

Nakon izvršenog uvida u dostavljeno idejno rješenje, glavni gradski aritekta je aktom br. UP I 30-332/20-309/1 od 11. novembra 2020. godine ukazao na sljedeće primjedbe:

Opštu dokumentaciju neophodno je dopuniti važećim dokazom o svojstvu investitora. Shodno listu nepokretnosti, koji je sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova, predmetna parcela je u vlasništvu više fizičkih lica, pa je prema tome idejno rješenje potrebno dopuniti

podacima o svim investitorima ili dostaviti ovjerene saglasnosti ostalih lica za predmetnu rekonstrukciju objekta.

U skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 101-26/99 od 14. marta 2018. godine, idejno rješenje dopuniti grafičkim priložima *Šira situacija (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata)* i *3D vizualizacija objekta sa prikazom postojećeg okruženja*.

Na grafičkim priložima situacionog rješenja potrebno je prikazati granice urbanističke parcele i građevinske linije prema susjednim parcelama, a koje su definisane planskim dokumentom. Nakon ucrtavanja građevinskih linija, provjeriti da li je objekat projektovan u okviru istih. Na situacionom rješenju prikazati i drugi objekat na parceli, a tehnički opis dopuniti podacima o objektu. (Planskim dokumentom dozvoljena je gradnja više objekata na parceli ukoliko ukupna gradnja zadovoljava propisane urbanističke parametre).

S obzirom na to da je predmet idejnog rješenja rekonstrukcija postojećeg objekta, na grafičkim priložima vjerodostojnije i preciznije prikazati promjene u odnosu na postojeće stanje (plan intervencija).

U tehničkom opisu navedeno da je predviđeni indeks izgrađenosti 0.85, dok je planskim dokumentom naglašeno da su dozvoljene površine objekta za svaku pojedinačnu parcelu date u tabeli u poglavlju 4.5 Planski bilansi i kapaciteti, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju dozvoljeni indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu br. UP 56 je 0.40).

U cilju arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekta preispitati predloženo oblikovanje krova.

Investitor je aktima br. UP I 30-332/20-309/2 od 19. novembra i UP I 30-332/20-309/3 od 2. decembra 2020. godine, dostavio izmijenjeno idejno rješenje, međutim nisu ispoštovane ostale primjedbe kojim je traženo ucrtavanje građevinskih linija na situacionom rješenju, dostavljanje podataka o ostvarenim površinama na parceli, kao i preispitavanje oblikovanja krova.

Glavni arhitekta je aktom br. UP I 30-332/20-309/4 od 4. decembra 2020. godine ukazao na gorenavedene primjedbe, naglašavajući da je neophodno dostaviti geodetsku podlogu sa jasno naznačenim granicama katastarske parcele i urbanističke parcele. Katastarsku i urbanističku parcelu je neophodno prikazati na situacionom rješenju, kao i građevinske linije (zadatu građevinsku liniju kroz grafički prilog planskog dokumenta, kao i građevinske linije prema susjednim parcelama, a koje su definisane u tekstualnom dijelu plana). Nakon ucrtavanja osnovnih urbanističkih podataka za predmetnu lokaciju, provjeriti da li je objekat projektovan u skladu sa uslovima planskog dokumenta.

S obzirom na to da na parceli postoji još jedan objekat, potrebno je njegove površine (površinu prizemlja i bruto građevinsku površinu) obračunati u ukupne dozvoljene parametre za datu parcelu.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/20-309/5 od 18. decembra 2020. godine, dostavio izmijenjeno idejno rješenje. Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, konstatovano je da se predloženim rješenjem koristi površina van urbanističke parcele za potrebe parkiranja, a koja zauzima kolsku saobraćajnicu. Na situacionom rješenju nije unijeta građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli. Idejnim rješenjem i dalje se zadržava mansardno oblikovanje krovnih ravni, dok izmjene u pozicijama krovnih ravni nisu prikazane na karakterističnim presjecima.

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 30-332/20-309/6 od 28. decembra 2020. godine konstatovao da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje, zatražio od investitora da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka i uputio ga na načine ostvarivanja toga prava.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/20-309/7 od 26. januara 2021. godine, dostavio idejno rješenje na kom je ucrtana građevinska linija prema susjedima, ali nisu ispoštovane ostale primjedbe date od strane glavnog gradskog arhitekta.

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 više puta ukazano te je odlučeno da se kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 56, koju čini dio katastarske parcele br. 1771 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), 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.



GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- Krstu Vukadinoviću;
- Arhivi.