



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 30-332/21-294/10

23. februar 2022. godine

Za: **OKOV doo**
Bul. Josipa Sladea, br. 6, Podgorica

Veza: UP I 30-332/21-294 od 9. jula 2021. godine

Predmet: Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 46a, zona A, na kat. parcelama br. 2325 i 2326 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 30-332/21-294
Podgorica, 23. februar 2022. 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 OKOV doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 46a, zona A, na kat. parcelama br. 2325 i 2326 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („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 30-332/21-294 od 9. jula 2021. godine, podnosioca OKOV doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 46a, zona A, na kat. parcelama br. 2325 i 2326 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („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 30-332/21-294 od 9. jula 2021. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta OKOV doo Podgorica podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 46a, zona A, na kat. parcelama br. 2325 i 2326 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („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 arhitektu, 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).

Nakon analize dostavljene dokumentacije, ovaj organ je aktom br. UP I 30-332/21-294/2 od 8. novembra 2021. godine uputio investitora na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

Analizom dostavljenog idejnog rješenja i dostupnih podataka na portalima Uprave za nekretnine, konstatovano je da su kat. parcele br. 2325 i 2326 KO Podgorica II u međuvremenu preparcelisane, te da podaci o lokaciji navedeni u idejnom rješenju nisu validni.

U tehničkom opisu navedeno je da je projektovan ravni prohodni krov, međutim površina krova nije obračunata kao korisna površina. Dozvoljena bruto građevinska površina (709m²) već je ostvarena projektovanim etažama prizemlja i tri sprata.

U planu se dalje navodi da ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Idejnim rješenjem nije predviđeno ozelenjavanje krovne površine garaže, a ista nije ušla u proračun procenta zauzetosti parcele. Dozvoljen indeks zauzetosti (0.30) već je ostvaren projektovanim rješenjem.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Nova varoš 2“ definisano je da građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda, i da podrum ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su gabariti podruma (na jugozapadnoj granici parcele) projektovani van zadatah građevinskih linija.

U skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 101-26/99 od 14. marta 2018. godine, idejno rješenje neophodno je dopuniti grafičkim prilogom Šira situacija (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata).

Kapacitet parking prostora potrebno je uskladiti sa uslovima planskog dokumenta.

Shodno navedenom, aktom br. UP I 30-332/21-294/4 od 15. novembra 2021. godine, investitor je dostavio odgovor na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, kojim je dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje.

Odgovarajući na primjedbu „U tekstualnom dijelu DUP-a „Nova varoš 2“ definisano je da građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda, i da podrum ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su gabariti podruma (na jugozapadnoj granici parcele) projektovani van zadatah građevinskih linija.“, dostavljen je akt kojim kompanija OKOV doo daje saglasnost investitoru, odnosno u ovom slučaju sebi, da se podzemna garaža može predvidjeti na rastojanju manjem od jednog metra parcelama br. 2325/ i 2326/2 KO Podgorica II (svojina OKOV doo).

Glavni gradski arhitekta je izvršio ponovni uvid u planski dokument DUP „Nova varoš 2“, i konstatovao da predmetne katastarske parcele nisu građevinske, već se nalaze u zahvatu javne saobraćajnice, a uvidom u List nepokretnosti 3973 – prepis, konstatovana je zabilježba postupka eksproprijacije u korist Glavnog grada Podgorica radi rekonstrukcije saobraćajnice prema Stadionu malih sportova u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“.

S tim u vezi, dostavljena saglasnost ne može se smatrati odgovarajućim dokumentom, te je gabarite podruma potrebno projektovati u okviru građevinskih linija zadatah planskim dokumentom.

Aktom br. UP I 30-332/21-294/6 od 21. januara 2022. godine glavni gradski arhitekta je obavijestio investitora o navedenom, napominjući da je idejno rješenje neophodno dopuniti u skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 01-1894/1 od 17. novembra 2021. godine:

- Tekstualni dio idejnog rješenja potrebno je dopuniti detaljnim tehničkim opisom sa posebnim osvrtom na arhitektonsko oblikovanje objekta, materijalizaciju i obradu površina svih elemenata omotača (fasada i krovova), elemenat okvira stolarije/bravarije, i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata deokra), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena.
- Grafički dio neophodno je dopuniti grafičkim prilogom 3D vizualizacija sa izgledom krova, i prikazom postojećeg okruženja. Grafičku dokumentaciju neophodno je dostaviti u .dwg i .pdf formatu.
- Dostaviti izjavu projektanta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova, za oblikovanje i

materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina svih podzemnih i nadzemnih etaža, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekta).

Izjava projektanta sadrži konstataciju da idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko – tehničkim uslovima.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/21-294/8 od 1. februara 2022. godine dostavio izmijenjeno idejno rješenje, međutim i dalje nije postupljeno po primjedbama glavnog gradskog arhitekta u vezi sa projektovanim gabaritom podrumske etaže.

Između ostalog, u izjašnjenju se navodi da „ukoliko organ i dalje smatra, bez razloga, da saglasnost susjeda nije dovoljna, investitor neće biti u drugoj mogućnosti osim da podrumski dio i poziciju i osnovu same zgrade izmijeni a što bi bilo na uštrb stabala koja su stara nekoliko decenija“.

Razmatrajući navode investitora, glavni gradski arhitekta je zaključio da iako se višedecenijska stabla nalaze na privatnoj parceli, ne može dati pozitivno mišljenje na njihovo uklanjanje, s obzirom na to da su, zbog same pozicije urbanističke parcele, integrisana u zeleni pojas park šume Gorica. O ovome je investitora obavijestio aktom br. UP I 30-332/21-294/8 od 17. februara 2022. godine, napominjući da je broj parking mjesta, u bilo kom projektnom rješenju, neophodno uskladiti sa projektovanim brojem stambenih jedinica, da je opštu dokumentaciju potrebno dopuniti važećim dokazom o osiguranju od odgovornosti projektanta, kao i da je dostavljenu dokumentaciju: tehnički opis, izjavu projektanta i grafičke i numeričke prikaze građevinske i regulacione linije i ostalih elemenata, neophodno dopuniti u skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 01-1894/1 od 17. novembra 2021. godine.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/21-294/9 od 18. februara 2022. godine dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka, dostavljajući važeći dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta, međutim i dalje nije dostavljeno idejno rješenje urađeno u skladu sa primjedbama, odnosno u skladu sa uslovima planskog dokumenta, s obzirom na to da projektovani gabariti podzemne etaže prelaze građevinsku liniju zadatu planskim dokumentom. Investitor je zatražio od ovog organa da okonča upravni postupak i donese rješenje u roku ne dužem od tri dana od dana dostavljanja izjašnjenja.

Kako je glavni gradski arhitekta konstatovao da idejno rješenje nije usklađeno sa osnovnim urbanističkim parametrima (odnos prema građevinskoj liniji), što je njegova direktna nadležnost, a imajući u vidu da su katastarske parcele br. 2325/ i 2326/2 KO Podgorica II predmet postupka eksproprijacije u korist Glavnog grada Podgorica radi rekonstrukcije saobraćajnice prema Stadionu malih sportova u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“, zatražio je dokumentaciju od Direkcije za imovinu koja je konstatovala da je postupak eksproprijacije pokrenut 8. decembra 2020. godine, ali da rješenje još uvijek nije donijeto. Dokumentacija se nalazi u posjedu Službe glavnog gradskog arhitekta.

Takođe, ukoliko bi se podzemna etaža na urbanističkoj parceli br. UP 46a, zona A, gradila do granica parcele, odnosno u ovom slučaju do regulacione linije, ugrozila bi planiranu rekonstrukciju saobraćajnice, koja je objekat od opšteg interesa.

Imajući u vidu sve navedeno, 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 objekta višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 46a, zona A, na kat. parcelama br. 2325 i 2326 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („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:

- OKOV doo Podgorica;
- Arhivi.