



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 30-332/22-138/4

29. jul 2022. godine

Za: **LIM GRADNJA doo i NATALIJA REBAC**
Luge, b.b., Berane

Veza: UP I 30-332/22-138 od 6. maja 2022. 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 dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, kog čine kat. parcele br. 1399/1, 1399/2, 1400/2 i 1400/3 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

Srdacan pozdrav,



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/22-138

Podgorica, 29. jul 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 LIM GRADNJA doo i Natalije Rebac, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, kog čine kat. parcele br. 1399/1, 1399/2, 1400/2 i 1400/3 KO Podgorica I, 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 30-332/22-138 od 6. maja 2022. godine, podnosioca LIM GRADNJA doo i Natalije Rebac, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, kog čine kat. parcele br. 1399/1, 1399/2, 1400/2 i 1400/3 KO Podgorica I, 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 30-332/22-138 od 6. maja 2022. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta LIM GRADNJA doo i Natalija Rebac podnijeli su zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, kog čine kat. parcele br. 1399/1, 1399/2, 1400/2 i 1400/3 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

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).

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 15/16 je namjene „stanovanje srednje gustine“;
- u listu 05 *Plan parcelacije* definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 777,19m²;
- u listu 06 *Plan regulacije* definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekata – 12x14m i dvojnog objekta 8x8m, kao i vertikalni gabariti – P+2+M, odnosno P+1+M za dvojni objekat.

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. Obradivač 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 na dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, na kom je planskim dokumentom predviđena gradnja objekta spratnosti P+2+M, gabarita 12x14m (168m²).

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta površine prizemlja 198m², bruto građevinske površine 598,20m². Samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne površine objekta (zauzetost i bruto građevinska površina), kao ni građevinske linije koje su zadate definisanim gabaritom objekta.

U grafičkom i tekstualnom dijelu idejnog rješenja nije precizno definisana lokacija građenja (nejasani podaci o učešću kat. parcela u dio urbanističke parcele i njihove kvadrature).

Imajući u vidu sve gorenavedeno, zaključeno je da idejnim rješenjem nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne spratnosti objekta, zatim dozvoljene 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 30-332/22-138/1 od 10. maja 2022. 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 postupka na način što će dostaviti izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim primjedbama i zakonskim propisima.

Uz akt je dostavljeno i tumačenje obrađivača planskog dokumenta - MonteCEP i data je napomena da će nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja glavni gradski arhitekta dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/22-138/2 od 8. juna 2022. godine, dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka na način što je dostavio idejno rješenje izmijenjeno u dijelu tehničkog opisa gdje se navode površine katastarskih parcela koje čine urbanističku i njihovo vlasništvo, ali nije dostavljena ovjerena dokaznica o vlasništvu dijelova katastarskih parcela. Idejno rješenje nije izmijenjeno u skladu sa primjedbama ovog organa u pogledu njegove neusaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 30-332/22-138/3 od 17. juna 2022. godine, ukazao na primjedbe istaknute u prethodno dostavljenom obavještenju br. UP I 30-332/22-138/1, 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.

Na predmetno obavještenje izjašnjenje je izostalo.

Sagledavajući činjenično stanje stvari i nakon date mogućnosti strankama da se izjasne o rezultatima ispitnog postupka, što isti nisu učinili, glavni gradski arhitekta je našao da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, kog čine kat. parcele br. 1399/1, 1399/2, 1400/2 i 1400/3 KO Podgorica I, 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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- GRADNJA doo i Nataliji Rebac;
- Arhivi.