



Broj: UP I 30-332/23-272/6 13. maj 2024. godine

Za: **EUROZOX doo**
Spuž b.b., Danilovgrad


Veza: UP I 30-332/23-272 od 14. septembra 2023. godine


Predmet: **Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18, zona A, kog čine kat. parcele br. 2322/3, 2322/4 i dio kat. parcele br. 2322/1 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Srdačan pozdrav,


Arh. Duška Mačić, dipl.ing.
v.d. glavne gradske arhitektice



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-272

Podgorica, 13. maj 2024. 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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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, 10/20, 36/21 i 5/22, 30/23 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora EUROZOX doo Danilovgrad, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18, zona A, kog čine kat. parcele br. 2322/3, 2322/4 i dio kat. parcele br. 2322/1 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), glavna gradska arhitektica donijela je

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/23-272 od 14. septembra 2023. godine, podnosioca EUROZOX doo Danilovgrad, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18, zona A, kog čine kat. parcele br. 2322/3, 2322/4 i dio kat. parcele br. 2322/1 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 30-332/23-272 od 14. septembra 2023. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta EUROZOX doo Danilovgrad podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18, zona A, kog čine kat. parcele br. 2322/3, 2322/4 i dio kat. parcele br. 2322/1 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Članom 87 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) 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.

Saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta, se izdaje u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 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 30-332/23-272/1 od 8. novembra 2023. godine uputio investitora na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je neophodno dostaviti dokaz o svojstvu investitora za dio kat. parcele br. 2322/1 KO Podgorica II (u elaboratu parcelacije priloženom u okviru idejnog rješenja označena kao 2322/6), u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa).

U tekstualnom dijelu DUP-a „Nova varoš 2“ definisano je 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. Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama.

Idejnim rješenjem nije predviđeno ozelenjavanje krovne površine garaže na način propisan planom, a ista nije ušla u proračun procenta zauzetosti parcele. Napominjemo da je dozvoljen indeks zauzetosti (0,40) već ostvaren projektovanim rješenjem.

U planu se dalje navodi da je građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je gabarit kolske pristupne rampe do etaže podruma (na sjevernoj granici parcele) projektovan van zadatah građevinskih linija bez dostavljene saglasnosti vlasnika susjedne parcele.

Opštim uslovi za pejzažno uređenje planskog dokumenta propisano je da je u toku izrade projektne dokumentacije obavezna prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na urbanističkoj parceli prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu. S tim u vezi neophodno je idejno rješenje dopuniti adekvatnim elaboratom taksacije postojećeg zelenila.

Projektom predvidjeti pristup objektu za osobe sa invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 48/13 i 44/15).

Imajući u vidu činjenicu da je objekat na susjednoj urbanističkoj parceli br. UP 19, zona A, lociran uz samu granicu parcele, smatramo da propisano odstojanje od 2m nije dovoljno da bi se obezbijedila adekvatna insolacija i aeracija planiranog objekta dok se istovremeno ugrožava funkcionisanje postojećeg. U cilju poboljšanja uslova za buduće korišćenje objekta predlažemo da se preispita povećanje ovog odstojanja na 4m ili da se pribavi saglasnost susjeda za postavljane objekta na manjem odstojanju.

U cilju adekvatnijeg uklapanja planiranog objekta u zatečeno građeno okruženje preispitati oblikovanje i materijalizaciju krova.

Shodno navedenom, aktom br. UP I 30-332/23-272/3 od 19. marta 2024. godine, investitor je dostavio izmijenjeno idejno rješenje.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje konstatuje se da je, u skladu sa navedenom primjedbom, priložena saglasnost vlasnika susjedne kat. parcele br. 2322/2 KO Podgorica II za izgradnju objekta na odstojanju manjem od propisane uz određene uslove koji su projektom ispoštovani. Takođe, priložena je i saglasnost vlasnika susjednih kat. parcela br. 2322/1 i 2322/6 KO Podgorica II za postavljanje pristupne rampe uz granicu navedenih parcela. Istim dokumentom data je saglasnost vlasnika da za potrebe obračuna dozvoljenih površina objekta koristi kat. parcelu br. 2322/6 KO Podgorica II, koja čini dio predmetne urbanističke parcele. U tekstualnom dijelu idejnog rješenja navodi da se kat. parcela br. 2322/6 koristi prilikom obračunavanja parametara za gradnju na UP 18 ali se ne smatra lokacijom za građenje. Navedena saglasnost ne omogućava investitoru pravo svojine, odnosno drugo pravo na građenje na zemljištu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Uz dostavljeno idejno rješenje dostavljen je Elaborat taksacije postojeće dendroflоре kojim je na predmetnoj urbanističkoj parceli evidentirano više vitalnih stabala koje je neophodno sačuvati, a nije ih moguće presaditi. Elaboratom su određene zaštitne zone vrijednih stabla u skladu sa kojim je neophodno planirati dispoziciju objekta, poštujući smjernice iz planskog dokumenta. Predloženom dispozicijom objekta zanemarene su Elaboratom određene zone zaštite.

Daljom analizom idejnog rješenja utvrđeno je da zelenilo iznad podzemne garaže nije projektovano u skladu sa smjernicom kojom se propisuje da isto treba biti u ravni sa postojećim terenom, visine supstrata od minimum 1 m, bez mogućnosti gradnje izdignutih žardinjera.

O navedenom Služba glavnog gradskog arhitekta je aktom br. UP I 30-332/23-272/4 od 21. marta 2024. godine obavijestila investitora, ostavljajući mogućnost da se o ovim navodima izjasni.

U cilju mjerodavnog postupanja po predmetnom zahtjevu Služba glavnog gradskog arhitekta je dopisom br. 30-332/24-81 od 17. aprila 2024. godine od obrađivača Elaborata taksacije postojeće dendroflora zatražila stručno mišljenje da li je evidentirana vrijedna stabla na urbanističkoj parceli br. UP 18, zona A, moguće bezbjedno presaditi i na taj način uvažiti plansku smjernicu o obaveznom čuvanju zatečenog vrijednog zelenila. U vezi sa navedenim u odgovoru od 22. aprila 2024. godine, obrađivači su se izjasnili da vrijedna stabla „B“ kategorije nije moguće presaditi. U prilogu ovog rješenja dostavljamo citirano izjašnjenje.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/23-272/5 od 9. maja 2024. godine dostavio izmijenjeno idejno rješenje, uz koje je piloženo izjašnjenje na primjedbe ovog organa. Međutim i dalje nije postupljeno po primjedbama glavne gradske arhitekta u vezi sa određivanjem zone za gradnju u skladu sa Elaboratom taksacije postojeće dendroflora.

Investitor u odgovoru navodi da je u okviru dokumentacije dostavljena saglasnost vlasnika kat. parcele br. 2322/6 KO Podgorica II za korišćenje iste od strane investitora prilikom obračuna dozvoljenih koeficijenata na urbanističkoj parceli br. UP 18, zona A. Dalje ukazuje na činjenicu da je ista ovjerena kod notara, te da će biti unešena kao zabilježba u list nepokretnosti, uz zaključak da se time ostvaruje drugo pravo na građenje na zemljištu.

Članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata definisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, koju između ostalog čini dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa). Iz navedenog se zaključuje da drugo pravo na građenje na zemljištu može biti ostvareno listom nepokretnosti, ugovorom o koncesiji ili odlukom o utvrđivanju javnog interesa, što u trenutku donošenja rješenja nije bio slučaj (utvrđeno uvidom u javno dostupnu evidenciju Uprave za nekretnine).

Na primjedbu o zanemarivanju zona zaštite vrijednog zelenila prilikom lociranja objekta u okviru lokacije investitor se izjašnjava da nije moguće zadržati tri stabla koja su navedena kao vitalna bez mogućnosti presađivanja jer se objekat oko njih ne može funkcionalno organizovati. U odgovoru podsjećaju na sastanak sa predstavnicima Glavnog grada na kom su ponudili sadnju više stabala visoke vrijednosti na bilo kojoj drugoj lokaciji koja je planskom dokumentacijom i predviđena za pejzažno uređenje, a ne za izgradnju objekata, kao nadokanada štete posječenih stabala. Dalje navode da smatraju da je bolje planski razvijati grad, u skladu sa donešenom i važećom planskom dokumentacijom te bogatiti vegetacijski fond na mjestima na kojim su predviđene zelene i parkovske površine uz

dodatnu valorizaciju tih mikrolokacija umjesto blokiranja izgradnje na mjestima gdje je izgradnja planirana i predviđena.

U odnosu na navedeno ističemo da se na predmetnoj urbanističkoj parceli planskim dokument predviđa izgradnju objekta. Međutim, planom su jasno propisani uslovi pod kojim se izgrađuju objekti, između ostalog i način tretiranja postojećeg vrijednog zelenila. Na isto je jasno ukazano investitoru prethodno dostavljenim aktima br. UP I 30-332/23-272/1 od 8. novembra 2023. godine i br. UP I 30-332/23-272/4 od 21. marta 2024. godine. Parametri za gradnju u vidu indeksa izgrađenosti i zauzetosti planom su dati kao maksimalni, a mogu biti i manji zavisno od ispunjenja ostalih uslova zadatih planom.

U izjašnjenju na primjedbu da idejnim rješenjem nije predviđeno ozelenjavanje krovne površine garaže na način propisan planom, investitor navodi da nije jasno na koju smjernicu se primjedba odnosi, s obzirom da takav opis nije nigdje naveden u urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe, navodi da projektom nisu predviđene izdignute žardinjere već je kompletan teren između ograde i objekta planiran kao zeleni krov garaže sa završnom kotom u nivou prizemlja objekta, te da nije jasno kojim važećim pravnim aktom nije dozvoljeni planiranje ovakvog uređenja terena.

Ovdje ukazujemo da je smjericama za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u okviru DUP-a „Nova varoš 2“ za *površine za centralne djelatnosti, površine za mješovite namjene i površine za stanovanje srednje gustine* definisano 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. Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama. Kako je ovim odredbama tretirano uređenje terena na djelovima gdje se izgrađuje podzemna garaža, mišljnja smo da se isto odnosi na sve podzemne garaže u zahvatu planskog dokumenta. Grafičkim prilogom br. 11 u okviru idejnog rješenja *presjek „A-A“*, prikazan je odnos nivelacije planiranog i postojećeg terena iz kog je vidljivo znatno odstupanje kote predloženog uređenja i postojeće kote terena, pri tom je krov garaže u jednom dijelu visočiji od zatečenog terena. S tim u vezi smatramo da nijesu uvažene navedene smjernice.

Imajući u vidu sve navedeno, nakon razmatranja izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, glavna gradska arhitektica je našla da se istim ne mijenja činjenično stanje stvari u smislu ne ispunjavanja uslova za građenje na koje im je ukazano, te je utvrđeno da se kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18, zona A, kog čine kat. parcele br. 2322/3, 2322/4 i dio kat. parcele br. 2322/1 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Glavni gradska arhitektica, polazeći od prethodnog, odlučila je kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

VD GLAVNE GRADSKE ARHITEKTICE
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- EUROZOX doo Danilovgrad;
- Arhivi.