



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 30-332/23-322/3

01. jul 2024. godine

Za: **CORNER CONSTRUCTION doo**
Jovana Popovića Lipovca bb, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-322 od 03. novembar 2023. godine

Predmet: Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno stambenog objekta na urbanističkoj parceli br UP6, koju čini kat. parcela br. 1927/3 i 1929/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20)

Srdačan pozdrav,



Arh. Duška Mačić, dipl.ing.
glavna gradska arhitektica

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-322/3
Podgorica, 01. jul 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 CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br UP6, koju čini kat. parcela br. 1927/3 i 1929/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), 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 CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br UP6, koju čini kat. parcela br. 1927/3 i 1929/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), 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 30-332/23-272 od 14. septembra 2023. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta CORNER CONSTRUCTION doo Podgorica podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br UP6, koju čini kat. parcela br. 1927/3 i 1929/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20).

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 3.000,00 m² 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 30-332/23-322/1 od 11. aprila 2024. godine uputio investitora na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

Grafičku dokumentaciju je potrebno predstaviti usklađenu sa prepoznatim tipovima formata papira i potrebne primijenjene razmjere svih priloga na crtežima.

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19) odredbom člana 13 stav 9 tačka 1 propisano je da situacija predstavlja položaj objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata na podlozi iz priloga saobraćaja definisanog Planom u odgovarajućoj razmjeri. U skladu sa navedenim potrebno je predstaviti zadatu građevinsku liniju ka svim stranama parcele.

Planskim dokumentom DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), definisano je da se kod izgradnje objekata moraju poštovati građevinske linije na svim grafičkim priložima, pa je shodno tome potrebno objekat prilagoditi zadatoj građevinskoj liniji i istu prikazati na svim grafičkim priložima idejnog rješenja.

Smjernicama plana vertikalni gabarit je definisan kroz etaže Po(podrum), Su(suteren), P(prizemlje), 1 do n (spratovi) i Pk(potkrovlje). Tavan nije predviđen planom pa je tu etažu potrebno kokrigovati i prilagoditi dozvoljenim etažama.

Planom je precizirano da se tehničke prostorije mogu predvidjeti u podzemnim etažama i da u tom slučaju ne ulaze u BRGP objekta. Upotreba tavanskog prostora nije dozvoljena planskim dokumentom kao ni smještanje tehničkih prostorija u nadzemnim etažama.

Planskim dokumentom DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), normativ za parking mjesta kod namjene stanovanja na 1.000,0 m² iznosi 12 PM, sa pretpostavkom da svaka stambena jedinica ima

makar jedno parking mjesto. U skladu sa time potrebo je uskladiti broj stambenih jedinica i parking mjesta.

Predlog kolskog prilaza parking mjestima neposredno ispred glavnog ulaza u objekat je potrebno izmijeniti kao i uvažiti pravila dimenzionisanja ulice i parking mjesta za upravno parkiranje prema Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19).

Prema Zakonu 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) član 71 stav 4 stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Takođe, istim parvilnikom se propisuje omogućavanje uslova za nesmetan pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Analizom urbanističkih parametara zadatih planom utvrđeno je da na parceli treba obezbijediti minimum 30% zelene površine pa je u skladu sa time potrebno korigovati postojeće rješenje kao i navesti podatak pokrivenosti zelenilom u tekstualnom i grafičkom dijelu idejnog rješenja u koje ne ulaze parking raster elementi.

Nakon ukazivanja na potrebu izmjene idejnog rješenja aktom UP I 30-332/23-322/1 od 11. aprila 2024. godine sa kojim se predstavnik investitora se nije složio. Predstavnik investitora je dopisom br. UP I 30-332/23-322/2 od 29.maja 2024. godine istakao da smatra „da je idejno rješenje urađemo u skladu sa UTU, zakonom i svim važećim podzakonskim aktima“ te zaključio da „s obzirom da Vi ne dijelite naše mišljenje, molimo Vas da donesete rješenje o odbijanju kako bi iskoristili našu zakonsku mogućnost na žalbe i obraćanje drugostepenom organu na odlučivanje“.

Sagledavajući činjenično stanje stvari i nakon date mogućnosti stranki da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br UP6, koju čini kat. parcela br. 1927/3 i 1929/2 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog 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:

- CORNER CONSTRUCTION doo;
- Arhivi.