

P CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-206
Podgorica, 28. maj 2024. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1, stav 3 i stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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, 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 Dragana Kneževića za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekata sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 4.4, zona B, koju čine kat. parcele br. 4951/3 i 4952/3 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je :

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/24-206 od 28. avgusta 2024. godine, investitora Dragana Kneževića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekata sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 4.4, zona B, koju čine kat. parcele br. 4951/3 i 4952/3 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („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 30-332/24-206 od 28. avgusta 2024. godine investitor Dragan Knežević podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekata sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 4.4, zona B, koju čine kat. parcele br. 4951/3 i 4952/3 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 pomenutog zakona propisano je da nosilove iz stava 2 ovog člana glavni gradski

arhitekta vrši kao prenesene poslove. Shodno stavu 6 glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Nakon analize dostavljene dokumentacije, ovaj organ je aktom br. UP I 30-332/24-206/1 od 22. februara 2024. godine uputio investitora na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Odredbom člana 4 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), kojim je propisano da se komunikacija u oblasti izgradnje objekata i izdavanja licenci obavlja se elektronskim putem u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska uprava, elektronska identifikacija, elektronski potpis i elektronski dokumenti ovim zakonom. U skladu sa navedenim neophodno je dostaviti idejno rješenje koje je elektronski potpisano.

Planskim dokumentom definisano je da je tavanski prostor u okviru objekta može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se mogu praviti uvučene lođe, a osvetljenje može biti preko uvučenih lođa, krovni prozora ili badža. Ukoliko se tavanski prostor koristi kao stambeni ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

U skladu sa Planskim dokumentom kojim je definisano da je za parkiranje potrebno zadovoljiti normative jedno parking mesto na jedan stan, odnosno poslovanje na 1.000 m² - 30 pm (10-40 pm) potrebno je predvidjeti dovoljan broj parking mjesta.

Smjernicama Planskog dokumenta propisano je da je potrebno projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. U skladu sa navedenim potrebno je planirati krov nagiba 18-25°.

Aktom br. UP I 30-332/24-206/2 od 12. februar 2025. godine dostavili ste izjašnjenje na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka. Pomenutim aktom je upućeno da je u idejnom rješenju tavanski prostor prikazan i opisan kao nestambeni prostor, sačinjen od drvenih konstruktivnih elemenata koji podržavaju krovni pokrivač objekta, dok je međuprostor između njih vazduh, koji omogućava, uz bočne ventilacione prozore tavana prirodnu ventilaciju tavanskog prostora postizujući tako dodatni toplotni komfor korisnicima stanova na drugom spratu. U dijelu koji se odnosi na potreban broj parking mjesta detaljno je opisan način na koji je vršen obračun istog. Takođe je navedeno da se prilikom projektovanja krova objekta vodilo računa da se oblikovnost objekta uskladi sa okolnim objektima, s obzirom da okolni objekti imaju nagib krovni ravni od 30 stepeni ili veći, te da tekstualnom dijelu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18) nije naveden maksimalni nagib budućih objekata u zoni F ovog urbanističkog plana.

Uvidom u pomenuto izjašnjenja, Služba glavnog gradskog arhitekta uputila je akt br. UP I 30-332/24-206/3 od 11. aprila 2025. godine, kojim je ponovo uputila smjernice.

Nakon upućenog akta stranka se nije izjasnila na rezultate ispitnog postupka u propisanom roku.

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 objekata sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 4.4, zona B, koju čine kat. parcele br. 4951/3 i 4952/3 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), 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.

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- Dragan Knežević;
- Arhivi.