

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-318
Podgorica, 24. jun 2025. 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 Vukote Radulovića na idejno rješenje izgradnje I rekonstrukcije objekta na urbanističkoj parceli br. 32, koju čini kat. parcela br. 3769, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš - Blok B“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10), donijela je :

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/23-318 od 30. oktobra 2023. godine, investitora Vukote Radulovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje I rekonstrukcije objekta na urbanističkoj parceli br. 32, koju čini kat. parcela br. 3769, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš - Blok B“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10), 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 30-332/23-318 od 30. oktobra 2023. godine investitor Vukota Radulović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev na idejno rješenje izgradnje I rekonstrukcije objekta na urbanističkoj parceli br. 32, koju čini kat. parcela br. 3769, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš - Blok B“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10).

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 poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao nezavisnog poslova. Shodno stavu 6 glavni državni arhitekta odnosno

glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

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

Prilog dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta je istekao, neophodno obnoviti sa važećim datumom.

Prilog potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore je istekla, neophodno je priložiti važeću.

Projektom predvidjeti pristup i kretanje unutar objekta 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).

Grafičku dokumentaciju dopuniti prilogima „situacioni plan“ i „situacija“ koji su usklađeni sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), član 13 stav 9 tačka 1 i 2 kojim je propisano da situacioni plan predstavlja položaj objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata na podlozi, dok situacija sadrži idejno rješenje uređenja terena.

Neophodno je projektom poštovati gabarit objekta određen planskim dokumentom, na grafičkom prilogu br. 7 Plan parcelacije i regulacije zadat kao maksimalan na svim etažama, osim potkrovnje gdje se fasadni zid povlači za 2,40 m u odnosu na građevinsku liniju prema ulici. Projektovanu namjenu površina na urbanističkoj parceli uskladiti sa prilogom br. 6 – Namjena partera u okviru planskog dokumenta.

U tabelarnom dijelu planskog dokumenta UP „Nova Varoš - Blok B“ za urbanističku parcelu br. UP 32 definisana je površina prizemlja 103 m², ukupna dozvoljena bruto površina objekta 535 m², od čega je površina za stanove 278 m², a površina za poslovne prostore 275 m². U tekstualnom dijelu planskog dokumenta navedeno je da osnovna namjena svih objekata predstavlja odrednicu fleksibilnog karaktera i da je tako treba tretirati kroz izradu urbanističko-tehničkih uslova u zavisnosti od programa korisnika – investitora, u elaboratu prikazana je namjena u tri osnovne kategorije: poslovanje, stanovanje i stanovanje sa poslovanjem odnosno poslovanje sa stanovanjem. S tim u vezi neophodno je idejnim rješenjem jasno definisati namjenu objekta.

Na odgovarajućim grafičkim prilogima jasno prikazati ulaze u objekat.

Kako je riječ o objektu u okviru uličnog niza, međusobni odnosi objekata koji čine niz su od izuzetnog značaja za ukupnu sliku prostora. S tim u vezi neophodno je na odgovarajućim prilogima jasno prikazati odnose elemenata ulične fasade (visina prizemlja, vijenaca, krova...).

U cilju jasnijeg sagledavanja grafičke dokumentacije neophodno je kreirati zasebne grafičke priloge.

Aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/23-318/1 od 24. januara 2024. godine, investitor je 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 iziasni na rezultate ispitnog

postupka na način što će dostaviti izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim primjedbama i zakonskim propisima.

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

Služba glavnog gradskog arhitekta uputila je akt broj 30-332/23-318/3 od 21. februara 2024. godine kojim je ponovo uputila smjernice i pozvala investitora da se u roku od osam dana izjasni na rezultate ispitnog postupka.

Na navedeni akt, stranka nije dostavila izjašnjenje u ostavljenom 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 izgradnje i rekonstrukcije objekta na urbanističkoj parceli br. 32, koju čini kat. parcela br. 3769, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš - Blok B“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

U skladu sa prethodno navedenim odlučeno 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.

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- Vukota Radulović;
- Arhivi.

