



Broj: UP I 30-332/21-51/1

5. mart 2021. godine

Za: **ALEKSANDAR GOŠOVIĆ**  
Ul. Sarajevska, br. 12, Podgorica

Veza: UP I 30-332/21-51 od 15. februara 2021. godine

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka**

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/21-51 od 15. februara 2021. godine obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje sambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 1, zona I3, koju čini katastarska parcela br. 886 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Centar“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 11/09 i 33/13).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 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 glavni državni arhitekta 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). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> 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. Shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, glavni gradski arhitekta vrši ove poslove za potrebe Opštine Kolašin.

Uvidom u DUP „Centar“ – Izmjene i dopune utvrđeno je da je urbanistička parcela br. UP 1, zona I3, površine 441,89m<sup>2</sup>, namjene „individualno stanovanje“. Maksimalna dozvoljena spratnost na parceli je S+P+2+Pk, površina prizemlja objekta 122,44m<sup>2</sup>, a maksimalna bruto građevinska površina 612,20m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektну dokumentaciju ustanovljeno je da je izvršeno geodetsko snimanje lokacije i dostavljeno je tumačenje obrađivača planskog dokumenta, na osnovu čega površina urbanističke parcele iznosi 458,53m<sup>2</sup>. Dalje je konstatovano da se coordinate urbanističkih parcela date u urbanističko – tehničkim uslovima i tumačenju planera ne poklapaju. Uvidom u projektну dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta), površine 453,7m<sup>2</sup>. S obzirom na to da je planski dokument definisao dozvoljene površine objekata na lokacijama bez navođenja indeksa zauzetosti i izgrađenosti, nije jasno na koji način su utvrđene dozvoljene maksimalne površine objekta, kao i na osnovu čega su definisane građevinske linije, imajući u vidu da su u predmetnom planskom dokumentu ucrtani jedino predloženi gabariti objekata.



Idejnim rješenjem se u oblikovnom smislu predlaže objekat volumetrijski prenaplašen u odnosu na planom definisan koncept oblikovanja prostora. Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru planskog dokumenta navodi se da su za sve objekte predviđeni kombinovani krovovi, a nagib krovnih ravni je oko 25-60°, dok je u idejnom rješenju isprojektovan jednovodni kosi krov sa badžama u potkrovlju, nagiba 25°. Samim tim nisu ispoštovane smjernice za oblikovanje krovnih ravni, a predloženo rješenje krova dodatno utiče na prenaplašenost i agresivnost objekta u odnosu na postojeće okruženje.


Dalje, na volumetrijsku prenaplašenost objekta utiče i projektovano rješenje podrumске i suterenske etaže. Naime, shodno odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. list CG“, br. 91/20) podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje ili vode i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Dalje, suteran je definisan kao nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja „garaže“, koja je gotovo cijelim vertikalnim gabaritom iznad kote terena. Planirana je i dodatna etaža „suterena“, koja je ukopana samo sa jedne strane, a od kote terena odstupa za cijelu etažu „garaže“.

U dijelu opšte dokumentacije, neophodno je uskladiti opisanu materijalizaciju objekta u tehničkom opisu sa prikazanom materijalizacijom na grafičkim prikazima.

Shodno navedenom, potrebno je da u roku od 8 dana postupite po predmetnom obavještenju i dostavite idejno rješenje izrađeno u skladu sa zakonskim propisima i gorenavedenim primjedbama.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, Vaš zahtjev će biti odbijen.

Srdačan pozdrav,  
  
**Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.**  
glavni gradski arhitekta

Kontakt osoba: Andrijana Pavićević, samostalna savjetnica I - arhitektica  
Tel: 020 665 077; 020 665 042  
e-mail: [andrijana.pavicevic@podgorica.me](mailto:andrijana.pavicevic@podgorica.me)