



Broj: UP I 30-332/21-294/8 17. februar 2022. godine

Za: **OKOV doo**  
Bul. Josipa Sladea, br. 6, Podgorica

Veza: UP I 30-332/21-294 od 9. jula 2021. godine

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka**

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/21-294 od 9. jula 2021. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 46a, zona A, na kat. parcelama br. 2325 i 2326 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

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.

Nakon analize dostavljene dokumentacije, ovaj organ Vas je aktom br. UP I 30-332/21-294/2 od 8. novembra 2021. godine uputio na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

Analizom dostavljenog idejnog rješenja i dostupnih podataka na portalima Uprave za nekretnine, konstatovano je da su kat. parcele br. 2325 i 2326 KO Podgorica II u međuvremenu preparcelisane, te da podaci o lokaciji navedeni u idejnom rješenju nisu validni.

U tehničkom opisu navedeno je da je projektovan ravni prohodni krov, međutim površina krova nije obračunata kao korisna površina. Napominjemo da je dozvoljena bruto građevinska površina (709m<sup>2</sup>) već ostvarena projektovanim etažama prizemlja i tri sprata.

U planu se dalje navodi 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.



Idejnim rješenjem nije predviđeno ozelenjavanje krovne površine garaže, a ista nije ušla u proračun procenta zauzetosti parcele. Napominjemo da je dozvoljen indeks zauzetosti (0.30) već ostvaren projektovanim rješenjem.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Nova varoš 2“ definisano je da građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda, i da podrum ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su gabariti podruma (na jugozapadnoj granici parcele) projektovani van zadatih građevinskih linija.

U skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 101-26/99 od 14. marta 2018. godine, idejno rješenje dopuniti grafičkim prilogom *Šira situacija (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata)*.

Kapacitet parking prostora uskladiti sa uslovima planskog dokumenta.

Shodno navedenom, aktom br. UP I 30-332/21-294/4 od 15. novembra 2021. godine dostavili ste odgovor na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, kojim ste dostavili izmijenjeno idejno rješenje.

Odgovarajući na primjedbu „U tekstualnom dijelu DUP-a „Nova varoš 2“ definisano je da građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda, i da podrum ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su gabariti podruma (na jugozapadnoj granici parcele) projektovani van zadatih građevinskih linija.“, dostavljen je akt kojim Vaša kompanija, OKOV doo, daje saglasnost investitoru, odnosno u ovom slučaju sebi, da se podzemna garaža može predvidjeti na rastojanju manjem od jednog metra parcelama br. 2325/ i 2326/2 KO Podgorica II (svojina OKOV doo).

Uvidom u planski dokument DUP „Nova varoš 2“, konstatuje se da predmetne katastarske parcele nisu građevinske, već se nalaze u zahvatu javne saobraćajnice, a uvidom u List nepokretnosti 3973 – prepis, konstatuje se zabilježba postupka eksproprijacije u korist Glavnog grada Podgorica radi rekonstrukcije saobraćajnice prema Stadionu malih sportova u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“.

S tim u vezi, dostavljena saglasnost ne može se smatrati odgovarajućim dokumentom, te je gabarite podruma potrebno projektovati u okviru građevinskih linija zadatih planskim dokumentom.

U skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 01-1894/1 od 17. novembra 2021. godine, tekstualni dio idejnog rješenja potrebno je dopuniti detaljnim tehničkim opisom sa posebnim osvrtom na arhitektonsko oblikovanje objekta, materijalizaciju i obradu površina svih elemenata omotača (fasada i krovova), elemenat okvira stolarije/bravarije, i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata deokra), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena.



Grafički dio neophodno je dopuniti grafičkim prilogom *3D vizualizacija sa izgledom krova, i prikazom postojećeg okruženja*. Grafičku dokumentaciju neophodno je dostaviti u .dwg i .pdf formatu.

Takođe je, u skladu sa stručnim uputstvom, neophodno dostaviti izjavu projektanta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina svih podzemnih i nadzemnih etaža, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekta).

Izjava projektanta sadrži konstataciju da idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko – tehničkim uslovima.

O svemu navedenom glavni gradski arhitekta uputio Vam je obavještenje br. UP I 30-332/21-294/6 od 21. januara 2022. godine, nakon čega ste aktom br. UP I 30-332/21-294/8 od 1. februara 2022. godine dostavili izmijenjeno idejno rješenje, međutim i dalje nije postupljeno po primjedbama glavnog gradskog arhitekta u vezi sa projektovanim gabaritom podrumске etaže.

Između ostalog, u izjašnjenju se navodi da „ukoliko organ i dalje smatra, bez razloga, da saglasnost susjeda nije dovoljna, investitor neće biti u drugoj mogućnosti osaim da podrumski dio i poziciju i osnovu same zgrade izmijeni a što bi bilo na užtrb tabala koja su stara nekoliko decenija“.

Iako se višedecenijska stabla nalaze na privatnoj parceli, ne možemo dati pozitivno mišljenje na njihovo uklanjanje, s obzirom na to da su, zbog same pozicije urbanističke parcele, integrisana u zeleni pojas park šume Gorica. Napominjemo da je broj parking mjesta, u bilo kom projektnom rješenju, neophodno uskladiti sa projektovanim brojem stambenih jedinica.

Opštu dokumentaciju potrebno je dopuniti važećim dokazom o osiguranju od odgovornosti projektanta.

Dostavljenu dokumentaciju: tehnički opis, izjavu projektanta i grafičke i numeričke prikaze građevinske i regulacione linije i ostalih elemenata, dopuniti u skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 01-1894/1 od 17. novembra 2021. godine.

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