



Broj: UP I 30-332/22-94/3

5. april 2022. godine

Za: **REZIDENT doo**  
Ul. Moskovska, br. 169/c2, Podgorica

Veza: UP I 30-332/22-94 od 30. marta 2022. godine

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka**

Poštovani,

Na osnovu člana 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavamo Vas o rezultatima ispitnog postupka u postupku za davanje saglasnosti na idejno rješenje.

Aktom br. UP I 30-332/22-94 od 30. marta 2022. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 61, koju čini kat. parcela br. 1530/11KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

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.

Služba glavnog gradskog arhitekta Vam je nakon izvršenog uvida u dostavljenu dokumentaciju 31. marta 2022. godine uputila obavještenje br. UP I 30-332/22-94/1 kojim je ukazano na potrebne izmjene idejnog rješenja u dijelu tekstualne i grafičke dokumentacije:

Analizom dostavljene dokumentacije zaključeno je da idejno rješenje nije usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima zadatim planskim dokumentom (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a ovo iz sljedećeg:

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru DUP-a „Naselje 1. maj“, definisano je da se objekti stanovanja srednje gustine predviđaju u zonama planiranim za kolektivno stanovanje. Kolektivni stambeni objekti moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost za kolektivno stanovanje je Pv+2+M do Po+Pv+4+M;
- Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima;
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na okolnim objektima i šireg naselja.

uz planiranu prosječnu bruto gustinu naseljenosti:





- Kolektivno stanovanje: 200-250 st/ha;
- Kolektivno stanovanje sa djelatnostima: 150-200 st/ha, uz planiranu spratnost od P+1+Pk do Pv+4+M.

Objekti za kolektivno stanovanje sa djelatnostima moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost objekata je do maksimalno Po+Pv+4+M, a na uglovima i uz jače saobraćajnice do Po+Pv+5+M;
- Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima;
- U stambeno poslovnim objektima podruma, prizemlja i eventualno sprat se mogu koristiti za poslovne namjene. Prizemlja sa poslovnom namjenom su predviđena veće spratne visine (4.50-5.50 m) radi ostavljanja prostora za neophodne instalacije u spuštenom plafonu;
- Stambeni spratovi su normalne spratne visine (oko 3.0 m);
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim okolnim objektima.

Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja (SVG) u centralnim djelovima naselja, odnosno urbanim centrima i uz značajnije saobraćajnice dozvoljava se indeks izgrađenosti maksimalno 2,0, a indeks zauzetosti 0,6. Pri tome se preporučuje 15m<sup>2</sup> zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli.

Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Predmetni planski dokument ne sadrži tabelarni dio sa urbanističkim parametrima i podacima o urbanističkim parcelama.

Uvidom u grafički dio plana konstatovano je sljedeće:

- prema listu 04 *Planirana namjena površina*, urbanistička parcela br. UP 61 je namjene „stanovanje velike gustine“;
- u listu 05 *Plan parcelacije* definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 1.047,31m<sup>2</sup>;
- u listu 06 *Plan regulacije* definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekta, površine 283,18m<sup>2</sup>, kao i vertikalni gabarit – P+1+Pk.

Imajući u vidu nedovoljno precizne uslove planskog dokumenta, obrađivač planskog dokumenta – MonteCEP, dostavio je tumačenje da su preporučeni uslovi za stanovanje velike gustine (SVG) iz važećeg GUR-a Podgorice dati orijentaciono, kao preporuka na nivou zone ili bloka i da se ne odnose na pojedinačne urbanističke parcele. Obrađivač dalje navodi da zbog nedostatka numerički izraženih kapaciteta urbanističkih parcela u izvornom rješenju DUP-a „Naselje 1. maj“, nije bilo moguće izraditi odgovarajuću tabelu sa kapacitetima u novom rješenju DUP-a izrađenom u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Zbog toga je urbanističko – tehničke uslove koji se odnose na planirane kapacitete po urbanističkim parcelama moguće izdati isključivo na osnovu grafičkih priloga 05 “Plan parcelacije” i 06 “Plan regulacije”, direktnim očitavanjem dimenzija planiranih gabarita objekta i predviđene spratnosti, kao što je bio slučaj i sa prethodnim rješenjem DUP-a. Tumačenje obrađivača plana dostavljeno je u prilogu.





Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je planirana izgradnja objekta spratnosti Po+P+2+M, čime nije ispoštovana zadata spratnost objekta (P+1+Pk).

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta površine prizemlja 542,31m<sup>2</sup>, bruto građevinske površine 2.093,93m<sup>2</sup>. Samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne površine objekta (zauzetost i bruto građevinska površina), kao ni građevinske linije koje su zadate definisanim gabaritom objekta.

Elementi fasade na prvom spratu, kao i elementi krova projektovani su van građevinske linije koja je definisana u grafičkom dijelu planskog dokumenta u odnosu na regulacionu liniju.

S obzirom na to da gorenavedeno direktno utiče na oblikovanje objekta i samog prostora u kom se nalazi, glavni gradski arhitekta je u aktu br. UP I 30-332/22-94/1 naglasio da će nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 4943 – prepis utvrđena je zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije na osnovu prijedloga Glavnog grada – Direkcije za imovinu, pa je shodno tome potrebno dostaviti izjašnjenje o navedenoj zabilježbi, u cilju utvrđivanja prava investitora na predmetnoj katastarskoj parceli.

Aktom br. UP I 30-332/22-94/2 od 4. aprila 2022. godine dostavili ste obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, kojim se konstatuje da je projektovano rješenje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+2+M u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Aktom nije dostavljeno idejno rješenje izmijenjeno u skladu sa primjedbama ovog organa i urađeno u skladu sa uslovima planskog dokumenta, niti je utvrđeno pravo investitora na predmetnoj parceli.

Sagledavajući činjenično stanje stvari koje se ogleda u tome da idejno rješenje nije usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), glavni gradski arhitekta je našao da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 61, koju čini kat. parcela br. 1530/11KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj” („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

Na osnovu člana 112 Zakona o upravnom postupku o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku u roku od osam dana od dana prijema ovog obavještenja, kao i uvidom u spise predmeta u kancelariji glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada. Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez Vašeg izjašnjavanja.

Prilikom eventualnog uvida u spise dužni ste da se pridržavate zdravstvenih mjera u vezi sa suzbijanjem novog koronavirusa (Covid 19) i da u tom smislu nosite zaštitnu masku.

Srdačan pozdrav,



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