



Broj: UP I 30-332/22-138/1 10. maj 2022. godine

Za: **LIM GRADNJA doo i NATALIJA REBAC**
Luge, b.b., Berane

Veza: UP I 30-332/22-138 od 6. maja 2022. godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/22-138 od 6. maja 2022. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, koju čine kat. parcele br. 1399/1, 1399/2, 1400/2 i 1400/3 KO 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 3000m² 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.

Uvidom u opštu dokumentaciju idejnog rješenja konstatovano je da je neophodno dostaviti svojstvo investitora za sve katastarske parcele na kojima se planira izgradnja objekta. S obzirom na to da je planirana gradnja na dijelu urbanističke parcele, isto je neophodno naglasiti u projektnoj dokumentaciji.

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

Urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju objekata za stanovanje srednje gustine u okviru planskog dokumenta DUP „Naselje 1. maj“ definisano je da se objekti stanovanja srednje gustine predviđaju u već izgrađenim zonama individualnog stanovanja, koje se predviđaju za rekonstrukciju, rušenje starih i loših objekata, izgradnju novih i rekonstrukciju i dogradnju i nadgradnju kvalitetnih postojećih objekata. U okviru pripadajućih lokacija, u skladu sa mogućnostima, obezbijediće se prostor za pomoćne objekte, kao i potreba za parkiranjem automobila na otvorenom prostoru lokacije ili u samostalnim objektima ili kao sastavni dio stambenog objekta. U skladu sa mogućnostima lokacije i objekta, prizemlje



individualnih stambenih objekata se može pretvoriti u poslovne sadržaje. Spratnost individualnih stambenih objekata se kreće od P+1+M u središnjem prostoru do P+2+M uz Cetinjski bulevar. Prema GUR-u za stambena područja sa srednjom gustoćom stanovanja (SS) preporučuje se indeks izgrađenosti do 1,2 i indeks zauzetosti do 0,4. Pri tome se preporučuje 15 m² zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli. Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m²) i zanatske radnje (do 150m²) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m²) 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 15/16 je namjene „stanovanje velike gustine“;
- u listu 05 *Plan parcelacije* definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 777,19m²;
- u listu 06 *Plan regulacije* definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekata – 12x14m i dvojnog objekta 8x8m, kao i vertikalni gabariti – P+2+M, odnosno P+1+M za dvojni objekat.

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 dostavljamo u prilogu.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, na kom je planskim dokumentom predviđena gradnja objekta spratnosti P+2+M, gabarita 12x14m (168m²).

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta površine prizemlja 198m², bruto građevinske površine 598,20m². 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.

U grafičkom i tekstualnom dijelu idejnog rješenja nije precizno definisana lokacija građenja (nejasani podaci o učešću kat. parcela u dio urbanističke parcele i njihove kvadrature).



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 665-077, 665-042
email: glavni.arhitekta@podgorica.me
www.podgorica.me

S obzirom na to da gorenavedeno direktno utiče na oblikovanje objekta i samog prostora u kom se nalazi, nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja glavni gradski arhitekta će dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

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