



Broj: UP I 30-332/22-179/3

29. jun 2022. godine

Za: **MIA ŠAKOVIĆ**
Ul. Iva Andrića, br. 16, Podgorica

Veza: UP I 30-332/22-179 od 8. juna 2022. godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/22-179 od 8. juna 2022. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, koju čini kat. parcela br. 1633/21 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.

Analizom dostavljene dokumentacije zaključeno je da idejno rješenje nije usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima zadatim planskim dokumentom (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti 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 P_v+2+M do P_o+P_v+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 širem 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+P_k do P_v+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 podrum, 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 spušenom 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 15m² 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 svakodnevnom 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 204 je namjene „stanovanje velike gustine“;
- u listu 05 *Plan parcelacije* definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 547,43m²;
- u listu 06 *Plan regulacije* definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekta, površine 279,79m², kao i vertikalni gabarit – P+4+M (bruto građevinska površina objekta se dobija po računici horizontalni x vertikalni gabarit, odnosno 1.678,74m²).

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 bruto građevinske površine 1.729,31m², te da je van definisanih gabarita objekta i van



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

građevinskih linija projektovana površina za terase, odnosno balkone, na etažama iznad prizemlja. Samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne bruto građevinske površine objekta i odnosa objekta prema građevinskoj liniji.

Planskim dokumentom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.


S obzirom na to da nije jasno precizirano da li je u ovom slučaju moguće projektovati terase i balkone, da li je moguće projektovati ih van građevinskih linija i van definisanih gabarita objekata i da li se njihova površina uračunava u maksimalnu dozvoljenu bruto građevinsku površinu, obratili smo se obrađivaču planskog dokumenta, čije tumačenje br. UP I 30-332/22-179/2 od 21. juna 2022. godine dostavljamo u prilogu, a u kom se navodi da je erkere moguće projektovati prema smjernicama Plana, isključivo u svrhu zaštite od padavina i sunca, te da takve forme ne ulaze u BGP jer nemaju korisnu površinu. Balkoni ulaze u BGP, pa je predloženo projektovanje lođa u okviru zadatog gabarita objekta jer Plan ne daje mogućnost projektovanja balkona konzolnog tipa koji prelaze građevinsku liniju.

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