



Broj: UP I 30-332/23-164/1

15. avgust 2023. godine

Za: **LIM GRADNJA doo i BOLJEVIĆ NIKOLA**
Luge, b.b., Berane

Veza: UP I 30-332/23-164 od 26. aprila 2023. godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/23-164 od 26. aprila 2023. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 26, koju čine kat. parcele br. 1407/1 i 1408/1 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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 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 Pv+2+M uz Cetinjski bulevar. Prema GUR-u za stambena područja sa srednjom gustinom 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 26 je namjene „stanovanje srednje gustine“;
- u listu 05 *Plan parcelacije* definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 661,50m²;
- u listu 06 *Plan regulacije* definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekata – 10x12m, kao i vertikalni gabariti – P+2+M.

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.

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta, nepravilne osnove, površine prizemlja 247,02m², bruto građevinske površine 792,85m². 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.

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 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. Predlaže se projektovanje lođa u okviru zadatog gabarita objekta jer Plan ne daje mogućnost projektovanja konzolnih ispusta van zadatah gabarita objekta.

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.



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

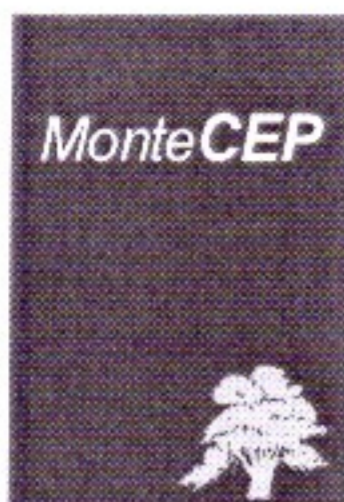
Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 665-077, 665-042
email: glavni.arhitekta@podgorica.me
www.podgorica.me

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. Duška Mačić, dipl.ing.
v.d. glavne gradske arhitektice



Broj dopisa: **1-19** od **22.04.2020.** godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Ul. Vuka Karadžića 41
81000 PODGORICA

Predmet: Izjašnjenje o izdatim UTU za UP 151
u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj" u Podgorici

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 08-332/20-369/1 od 20.04.2020, a u vezi zahtjeva preduzeća „Arhiline“ doo za pojašnjenjem izdatih UTU za UP 151 u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj" u Podgorici, a koji se odnose na urbanističke parametre, konstatovano je sljedeće:

- Preporučeni uslovi za stanovanje velike gustine (SVG) iz važećeg Generalnog urbanističkog rješenja (GUR) Podgorice dati su orijentaciono, kao preporuka na nivou zone ili bloka i ne odnose se na pojedinačne urbanističke parcele.
- 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 čl. 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Zbog toga je UTU 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.
- U predmetnom slučaju (i eventualnim sličnim slučajevima) kada se radi o dvojnim i objektima u nizu, ukoliko su planom predviđeni ista širina trakta i ista spratnost, novi objekti treba da poštuju visinsku regulaciju postojećih objekata na koje se nastavljaju.

U nadi da ćemo nastaviti uspješnu saradnju,
Srdačan pozdrav

za obradivača Plana
Izvršni direktor MonteCEP-a
Saša Karajović, dipl. prostorni planer

Andrijana Pavićević

From: montecep [montecep@t-com.me]
Sent: 21 June 2022 10:32
To: glavni arhitekta
Subject: Re: Molba za tumačenje uslova iz DUP-a "Naselje 1. maj"

Crna Gora
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
21. 06. 22

Org. jed.	Proj. broj	Prilog	Vrijednost
30-332	22-179		2

Poštovani,

DUP "1. maj" u Podgorici izrađen je u skladu sa članom 162c tada važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, što znači da je sadržaj ranijeg planskog dokumenta integralno preuzet i prenesen u formu propisanu Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Nedostatak smjernica u vezi sa nekim pitanjem u planskim dokumentima koji su izrađeni prema ovom članu Zakona ukazuje na nedostatak u osnovnom planskom dokumentu ali i onemogućava obrađivača da da "svoje" tumačenje.

U vezi sa Vašim pitanjem, smatramo da je moguće projektovati erkere prema smjernicama Plana, isključivo u svrhu zaštite od padavina i sunca, te da takve forme ne ulaze u BGP jer nemaju korisnu površinu.

Što se tiče balkona, oni svakako ulaze u BGP i predlažemo da se projektuju kao lođe u okviru zadatog gabarita objekta jer Plan ne daje mogućnost projektovanja balkona konzolnog tipa koji prelaze građevinsku liniju.

Srdačan pozdrav,

Saša Karajović, izvršni direktor MonteCEP-a

On Monday, June 20, 2022 12:43 CEST, glavni arhitekta <glavni.arhitekta@podgorica.me> wrote:

Poštovani gospodine Karajoviću,

Obraćamo Vam se molbom za tumačenje uslova planskog dokumenta DUP "Naselje 1. maj".

Shodno ranijem tumačenju koje ste dostavili kolegama iz Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj, prilikom kontrole idejnih rješenja planske parametre čitamo direktno iz grafičkih priloga *Plan parcelacije* i *Plan regulacije*.

Na taj način, obračun dozvoljenog BGP vrši se množenjem dozvoljene spratnosti i ucrtanih horizontalnih gabarita objekta.

U tekstualnom dijelu plana (*Uslovi za regulaciju i nivelaciju*), navodi se sljedeće:

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

Nisu dati dodatni uslovi za projektovanje erkera (dozvoljena površina u odnosu na fasadu objekta, odnos prema građevinskoj liniji i sl.).

Molimo da nam pojasnite sljedeće:

- da li je moguće projektovati terase/balkone?
- da li je erkere moguće postaviti van gabarita objekta?
- da li je erkere moguće postaviti van definisanih građevinskih linija?
- da li se površina erkera obračunava u dozvoljenu BGP (spratnost x horizontalni gabariti) ili se može dozvoliti projektovanje erkera mimo dozvoljene BGP objekta?

Zahvaljujemo unaprijed i srdačno Vas pozdravljamo,



GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta