



Broj: UP I 30-332/23-272/4 21. mart 2024. godine

Za: **EUROZOX doo**  
Spuž b.b., Danilovgrad

Veza: UP I 30-332/23-272 od 14. septembra 2023. godine

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka**

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/23-272 od 14. septembra 2023. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18, zona A, kog čine kat. parcele br. 2322/3, 2322/4 i dio kat. parcele br. 2322/1 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, 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 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 30-332/23-272/1 od 8. novembra 2023. godine uputio na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je neophodno dostaviti dokaz o svojstvu investitora za dio kat. parcele br. 2322/1 KO Podgorica II (u elaboratu parcelacije priloženom u okviru idejnog rješenja označena kao 2322/6), u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa).

U tekstualnom dijelu DUP-a „Nova varoš 2“ definisano je 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. Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se



mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama.

Idejnim rješenjem nije predviđeno ozelenjavanje krovne površine garaže na način propisan planom, a ista nije ušla u proračun procenta zauzetosti parcele. Napominjemo da je dozvoljen indeks zauzetosti (0,40) već ostvaren projektovanim rješenjem.

U planu se dalje navodi da je građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je gabarit kolske pristupne rampe do etaže podruma (na sjevernoj granici parcele) projektovan van zadatih građevinskih linija bez dostavljene saglasnosti vlasnika susjedne parcele.

Opštim uslovi za pejzažno uređenje planskog dokumenta propisano je da je u toku izrade projektne dokumentacije obavezna prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na urbanističkoj parceli prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu. S tim u vezi neophodno je idejno rješenje dopuniti adekvatnim elaboratom taksacije postojećeg zelenila.

Projektom predvidjeti pristup objektu za osobe sa invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 48/13 i 44/15).

Imajući u vidu činjenicu da je objekat na susjednoj urbanističkoj parceli br. UP 19, zona A, lociran uz samu granicu parcele, smatramo da propisano odstojanje od 2m nije dovoljno da bi se obezbijedila adekvatna insolacija i aeracija planiranog objekta dok se istovremeno ugrožava funkcionisanje postojećeg. U cilju poboljšanja uslova za buduće korišćenje objekta predlažemo da se preispita povećanje ovog odstojanja na 4m ili da se pribavi saglasnost susjeda za postavljane objekta na manjem odstojanju.

U cilju adekvatnijeg uklapanja planiranog objekta u zatečeno građeno okruženje preispitati oblikovanje i materijalizaciju krova.

Shodno navedenom, aktom br. UP I 30-332/23-272/3 od 19. marta 2024. godine dostavili ste izmijenjeno idejno rješenje.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatuje se da je, u skladu sa navedenom primjedbom, priložena saglasnost vlasnika susjedne kat. parcele br. 2322/2 KO Podgorica II za izgradnju objekta na odstojanju manjem od propisane uz određene uslove koji su projektom ispoštovani. Takođe, priložena je i saglasnost vlasnika susjednih kat. parcela br. 2322/1 i 2322/6 KO Podgorica II za postavljanje pristupne rampe uz granicu navedenih parcela. Istim dokumentom data je saglasnost vlasnika da za potrebe obračuna dozvoljenih površina objekta koristi kat. parcelu br. 2322/6 KO Podgorica II, koja čini dio predmetne urbanističke parcele. U tekstualnom dijelu idejnog rješenja navodi da se kat. parcela br. 2322/6 koristi prilikom obračunavanja parametara za gradnju na UP 18 ali se ne smatra



lokacijom za građenje. Navedena saglasnost ne omogućava investitoru pravo svojine, odnosno drugo pravo na građenje na zemljištu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

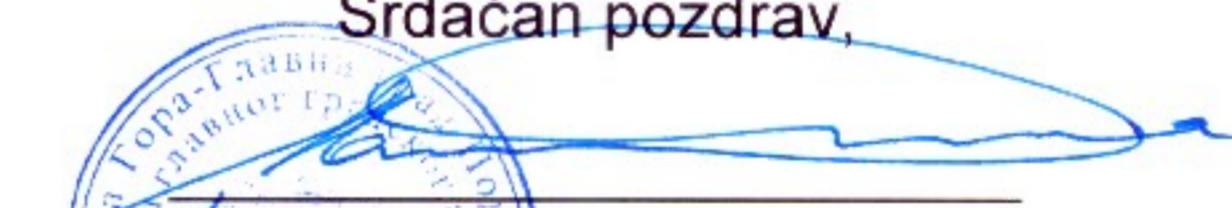
Uz dostavljeno idejno rješenje dostavljen je Elaborat taksacije postojeće dendroflоре kojim je na predmetnoj urbanističkoj parceli evidentirano više vitalnih stabala koje je neophodno sačuvati, a nije ih moguće presaditi. Elaboratom su određene zaštitne zone vrijednih stabla u skladu sa kojim je neophodno planirati dispoziciju objekta, poštujući smjernice iz planskog dokumenta. Predloženom dispozicijom objekta zanemarene su Elaboratom određene zone zaštite.

Daljom analizom idejnog rješenja utvrđeno je da zelenilo iznad podzemne garaže nije projektovano u skladu sa smjernicom kojom se propisuje da isto treba biti u ravni sa postojećim terenom, visine supstrata od minimum 1 m, bez mogućnosti gradnje izdignutih žardinjera.

U odnosu na prethodno navedeno glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18, zona A, kog čine kat. parcele br. 2322/3, 2322/4 i dio kat. parcele br. 2322/1 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

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.

Srdačan pozdrav,



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

