



Broj: UP I 30-332/23-350

12. februar 2024. godine

Za: **ANES SALAGIĆ**  
Stara Varoš, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-350 od 4. decembra 2023. godine

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka**

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/23-350 od 4. decembra 2023. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP A193, zona A koju čini kat. parcela br. 193, KO Podgorica III, u zahvatu UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/12).

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 3,000.00 m<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.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatuje se da je opštu dokumentaciju potrebno dopuniti sa potvrdom o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore.

Nedostaje prilog *Geodetska podloga*. U skladu sa „Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 44/18 od 06.07.2018.god.) propisano je da prilog *Geodetska podloga* predstavlja dokument ovlaštene geodetske organizacije pečatiran i potpisan.

Grafičku dokumentaciju dopuniti priložima *situacioni plan, situacija kao i 3D vizuelizacijom* koji su usklađeni sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), član 13 stav 9 tačka 1, 2 i 5 kojim je propisano da situacioni plan predstavlja položaj objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata na podlozi, situacija sadrži idejno rješenje uređenja terena, dok 3D vizuelizacija predstavlja prikaz sa postojećim okruženjem.





Planskim dokumentom UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune definisano je da ukoliko se dobije odgovarajuća visina, tavanški prostor može se organizovati kao galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina. S tim u vezi neophodno je tavan projektovati i organizovati kao galerijski prostor. Član 102 tačka 10 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10, 33/14), propisano je da ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Planskim dokumentom UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune definisana je širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30,00 cm za prizemne objekte do max 70,00 cm, za objekte spratnosti dvije etaže. Neophodno je na grafičkim priložima kotirati širinu strehe.

Smjernicama iz planskog dokumenta za izgradnju objekata stanovanja propisano je da podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

U tabelarnom prikazu planskog dokumenta za urbanističku parcelu UP A193, zona A definisan je indeks izgrađenosti koji iznosi 0.70 i maksimalna BRGP od 162.00 m<sup>2</sup>. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su prekoračeni maksimalni dozvoljeni kapaciteti planiranog objekta.

Prikazati krovne otvore na svim grafičkim prikazima.

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