



Broj: UP I 30-332/23-363/1

24. januar 2024. godine

Za: **R INVEST doo**
Ul. Ksenije Cicvarić br. 39, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-363 od 14. decembra 2023. godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/23-363 od 14. decembar 2023. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 67, zona B, koju čine kat. parcele br. 669/1 i 681/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/10).

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 3.000,0 m² 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:

Prilog *ugovor o zajedničkoj gradnji* nije potpisan, te je potrebno dostaviti potpisan ugovor.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je neophodno dostaviti dokaz o svojstvu investitora za kat. parcelu br. 681/3 KO Podgorica III, u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 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), 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).

Odredbom člana 13 stav 9 tačka 1 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19) 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 iz priloga definisanih Planom u odgovarajućoj razmjeri.



Na osnovu člana 71 stav 4 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), a u vezi sa članom 23 stav 6 Pravilnika 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) utvrđeno je da stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se graditi na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, odnosno pri projektovanju i građenju objekata, na svakih deset stanova mora se obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune definisane su građevinske linije novoplaniranih objekata odnosno linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Potrebno je sve elemente objekta projektovati u okvirima zadatih građevinskih linija.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune definisane su zelene površine uz individualno stanovanje na način da svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 30% zelenih, nezastrih površina. Parking raster elementi ne ulaze u obračun nivoa i stepena ozelenjenosti.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune krov je definisan visinom nadzitka potkrovlja koji može biti maksimalno do 2,00 m. S tim u vezi neophodno je krovnu etažu prilagoditi planu.

Saobraćajno rješenje u okviru urbanističke parcele u dijelu parking prostora projektovati na način da se na bezbjedan i ekonomičan način obezbijedi grupno parkiranje više vozila, tako da svako vozilo ima parking mjesto i nezavisan, bezbjedan i pregledan saobraćajni pristup. S tim u vezi predvidjeti odgovarajuće radijuse krivina, širine pristupne saobraćajnice i dovoljan prostor za manevrisanje. Takođe, neophodno je predvidjeti poseban pješački prilaz objektu koji omogućava pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Uskladiti prikazivanje stepeništa na osnovi prizemlja sa poprečnim presjekom. Nominovanje etaža uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

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