



Broj: UP I 30-332/23-82/1

5. april 2024. godine

Za: **ING CON doo i RANKO RADUNOVIĆ**
Ul. Đoka Miraševića br. 49., Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-82 od 9. mart 2023. godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/23-82 od 9. marta 2023. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli br UP13, koju čini kat. parcela br. 51/4, 57/1 i 1682/2 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A - dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/12).

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 3.000,0 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:

Sve crteže je potrebno formatirati u adekvatnim razmjerama vodeći računa da isti nemaju praznog prostora izvan okvira.

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19) odredbom člana 13 stav 9 tačka 1 propisano je da situacija 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 saobraćaja definisanog Planom u odgovarajućoj razmjeri. U skladu sa navedenim potrebno je predstaviti udaljenost objekta od susjednih parcela.

Na situacionom rješenju jasno definisati visinske kote uređenja terena i objekta.

Planskim dokumentom DUP „Momišići A - dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/12), definisano je da se kod izgradnje objekata moraju poštovati građevinske linije na svim grafičkim priložima, pa je shodno tome potrebno objekat prilagoditi zadatoj građevinskoj liniji i istu prikazati na svim grafičkim priložima idejnog rješenja.



Smjernicama plana podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje i ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1,00 m za stanovanje i maksimalno 0,20 m za poslovanje iznad kote prilazne saobraćajnice. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu „Nivelacija i regulacija“. Najnižu etažu predmetnog objekta namijenjenu parkiranju je potrebno prilagoditi propisanom suterenu ili podrumu uz poštovanje zadate građevinske linije i nivelacionih uslova.

Planskim dokumentom DUP „Momišići A dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/12), definisano je da je normativ za parking mjesta kod namjene stanovanja na 1.000,0 m² minimalno 12, a maksimalno 18 parking mjesta sa pretpostavkom da svaka stambena jedinica ima makar jedno parking mjesto. U skladu sa time potrebo je uskladiti broj stambenih jedinica i parking mjesta.

Parkiranje automobila obezbijediti u okviru parcele ili objekta u skladu 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) na način da:

- kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5,00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
- minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m.
- za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00x5,50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,50m.

Parking mjesta idejnog rješenja je potrebno korigovati u skladu sa gorenavedenim.

Analizom urbanističkih parametara zadatih planom utvrđeno je da na parceli treba obezbijediti minimum 40% zelene površine pa je u skladu sa time potrebno korigovati postojeće rješenje kao i navesti podatak pokrivenosti zelenilom u tekstualnom i grafičkom dijelu idejnog rješenja u koje ne ulaze parking raster elementi.

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 arhitektrice