



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

Broj: UP I 30-332/23-173/3

04. jul 2024. godine

Za: **LIM GRADNJA doo**
Jovana Popovića Lipovca bb, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-173 od 25. maja 2023. godine

Predmet: Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 17 i dijelu urbanističke parcele UP 15/16, koje čine kat. parcele br. 1398/2 i 1400/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

Srdačan pozdrav,



Arh. Duška Mačić, dipl.ing.
glavna gradska arhitektica

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-173
Podgorica, 04. jul 2024. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 2 i člana 88 stav 1 i 3 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), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 38/18, 43/18, 6/20, 10/20, 36/21, 5/22, 30/23 i 42/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu LIM GRADNJA doo i Danila Boljevića za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 17 i dijelu urbanističke parcele UP 15/16, koje čine kat. parcele br. 1398/2 i 1400/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), donijela je:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/23-173 od 25. maja 2023. godine, podnosioca LIM GRADNJA doo i Danila Boljevića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 17 i dijelu urbanističke parcele UP 15/16, koje čine kat. parcele br. 1398/2 i 1400/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/23-173 od 25. maja 2023. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta LIM GRADNJA doo i Danilo Boljević, podnijeli su zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 17 i dijelu urbanističke parcele UP 15/16, koje čine kat. parcele br. 1398/2 i 1400/1 KO Donja Gorica, 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3.000,00 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkih naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkoje rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

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 P+2+M uz Cetinjski bulevar. Prema GUR-u za stambena područja sa srednjom gustinom stanovanja (SS) preporučuje se indeks izgrađenosti do 1,20 i indeks zauzetosti do 0,40. Pri tome se preporučuje 15,00 m² zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli. Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450,00 m²) i zanatske radnje (do 150,00 m²) 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 250,00 m²) 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, urbanističke parcela br. UP 17 i UP 15/16 su namjene „stanovanje srednje gustine“;
- u listu 05 Plan parcelacije definisane su koordinate urbanističkih parcela, čija površina iznosi 258,93 m² i 777,18 m²;
- u listu 06 Plan regulacije definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekata – 8x8 m, kao i vertikalni gabariti – P+1+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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 352,00 m², te da je van definisanih gabarita objekta i van građevinskih linija projektovana površina konzolnih prepusta na etažama iznad prizemne.

Samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne bruto građevinske površine objekta i odnosa objekta prema građevinskoj liniji.

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 zadanog gabarita objekta jer Plan ne daje mogućnost projektovanja konzolnih ispusta van zadanog gabarita objekta.

Imajući u vidu sve gorenavedeno, zaključeno je da idejno rješenje nije usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima zadanim planskim dokumentom (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i odnos prema građevinskoj liniji).

O navedenom, imenovani je obaviješten aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/23-173/1 od 15. avgusta 2023. godine, u kome je isti pozvan da se shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) u roku od osam dana izjasni na rezultate ispitnog postupka na način što će dostaviti izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim primjedbama i zakonskim propisima.

Uz obaveštenje je dostavljeno i tumačenje obrađivača planskog dokumenta - MonteCEP i data je napomena da će nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja glavna gradska arhitektica dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Investitori su se aktom br. UP I 30-332/23-173/2 od 12. juna 2024. godine, izjasnili na rezultate ispitnog postupka na način da nijesu u mogućnosti da usklade idejno rješenje prema smjernicama dostavljenim gorenavedenim obavještenjem.

Sagledavajući činjenično stanje stvari i nakon date mogućnosti stranki da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 17 i dijelu urbanističke parcele UP 15/16, koje čine kat. parcele br. 1398/2 i 1400/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj” („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- LIM GRADNJA doo i Danilu Boljeviću;
- Arhivi.