

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-164
Podgorica, 24. jun 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1, stav 3 i stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora LIM GRADNJA doo i BOLJEVIĆ NIKOLA za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 26, koju čine kat. parcele br. 1407/1 i 1408/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), donijela je :

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/23-164 od 26. aprila 2023. godine, investitora LIM GRADNJA doo i BOLJEVIĆ NIKOLE, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 26, koju čine kat. parcele br. 1407/1 i 1408/1 KO Podgorica I, 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.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/23-164 od 26. aprila 2023. godine investitor LIM GRADNJA doo i BOLJEVIĆ NIKOLA podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 26, koju čine kat. parcele br. 1407/1 i 1408/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

Stavom 3 pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove. Shodno stavu 6 glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

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

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

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 1,2 i indeks zauzetosti do 0,4. Pri tome se preporučuje 15 m² zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli. Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m²) i zanatske radnje (do 150m²) 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 250m²) 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, urbanistička parcela br. UP 26 je namjene „stanovanje srednje gustine“;
- u listu 05 Plan parcelacije definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 661,50m²;
- u listu 06 Plan regulacije definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekata – 10x12m, kao i vertikalni gabariti – P+2+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

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. Tumačenje obrađivača plana dostavljamo u prilogu.

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta, nepravilne osnove, površine prizemlja 247,02m², bruto građevinske površine 792,85m². Samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne površine objekta (zauzetost i bruto građevinska površina), kao ni građevinske linije koje su zadate definisanim gabaritom objekta.

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

S obzirom na to da gorenavedeno direktno utiče na oblikovanje objekta i samog prostora u kom se nalazi, nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja glavni gradski arhitekta će dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/23-164/1 od 15. avgusta 2023. godine, investitor je 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.

Nakon upućenog akta stranka se nije izjasnila na rezultate ispitnog postupka u propisanom roku.

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 stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 26, koju čine kat. parcele br. 1407/1 i 1408/1 KO Podgorica I, 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 BOLJEVIĆ NIKOLA;
- Arhivi.