



Broj: 09-332/23-3973/5  
Podgorica, 06.07.2023. godine

## **„KIPS GRADNJA“ DOO**

### **PODGORICA**

Ankarski bulevar, br.20, ulaz C, sprat I

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-3973/1 od 12.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Kips gradnja“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.05.2023. godine u 13:58:07 + 02'00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, na lokaciji UP24, UP25, UP26, UP27, UP28, UP29 i UP30 koje čine kat.parcele br.3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20 i 3624/10 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.32/18), Glavni Grad Podgorica.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu

usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u planski dokument, tabelarni prikaz urbanističkih parametara str.170, konstatuje se da je **za predmetne urbanističke parcele UP24, UP25, UP26, UP27, UP28, UP29 i UP30 planirano ukupno 22 stambene jedinice**. Iz tehničkog opisa i grafičkih priloga idejnog rješenja zaključuje se da su u objektu projektovane 72 stambene jedinice, što nije u skladu sa zadatim smjernicama iz planskog dokumenta.

Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Titex" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.32/18), na predmetnoj lokaciji planirana je namjena stanovanje srednje gustine. Planskim dokumentom za površinu za stanovanje srednjih gustina, gustina iznosi od 120 do 250 stanovanika/ha bruto gustine stanovanja. U daljem tekstu plana u dijelu prostornih i urbanističkih pokazatelja (str. 178) prikazan je proračun gustine stanovanja za svaku pojedinačnu zonu u planu. Konkretno, **za zonu A u kojoj se nalazi predmetna lokacija, gustina stanovanja iznosi 112 stanovnika/ha bruto površine**.

Imajući u vidu da su u objektu projektovane 72 stambene jedinice, i to 54 jednosobna i 18 dvosobnih stanova, idejnim rješenje na predmetnoj lokaciji predviđa se objekat za 162 stanovnika. Uzimajući veći/pogodniji parameter iz prethodno citiranih smjernica za stanovanje srednje gusiti (250 st/ha), za predmetnu lokaciju koja iznosi 3 654 m<sup>2</sup> dobija se 92 stanovnika.

Iz priloženog činjeničnog stanja zaključuje se da je **gustina stanovanja i broj stambenih jedinica prekoračen u odnosu na zadate smjernice**, te je potrebno iste uskladiti sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Sagledavajući predmetno idejno rješenje konstatuje se da je objekat **predimenzionisan** u odnosu na okruženje. S tim u vezi, neophodno je napraviti najmanje dvije pauze u odnosu na projektovani objekat, odnosno podijeliti objekat tako da se formira skladnija slika sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičkih struktura.

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta, *Uslovi za objekte na površinama za stanovanje srednjih gustina str. 122*, navodi se da se u **prizemlju objekata planira poslovanje i komercijalni sadržaji**. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su u prizemlju objekta projektovane stambene jedinice što nije u skladu sa zadatim smjernicama.

**Saobraćajni pilaz** objektu i parking mjestima na lokaciji je predviđen preko tri saobraćajna priključka ka parking mjestima u unutrašnosti predmetne lokacije. Osim toga, projektovana su parking mjesta duž saobraćajnice kojima se pojedinačno pristupa sa iste, što nije moguće planirati na ovaj način direktno sa ulice jer ugrožavaju bjezbjednost tj. pješačku komunikaciju. Parkiranje predvidjeti u okviru UP-a preko saobraćajnog priključka, jedna UP max jedan saobraćajni priključak. Nije moguće planirati parking mjesta/paralelno parkiranje uz sam objekat.

Članom 23 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 048/13, 044/15) propisano je da se pri projektovanju i građenju **na svakih deset stanova mora obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan.**

Stepenište u objektu nije moguće planirati kao **ratifikovano** već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da u objektu **nije projektovan lift** te ga je potrebno predvidjeti u svim lamala objekta.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta za površine namjene stanovanje srednje gustine neophodno je obezbijediti **min. 20% površine urbanističke parcela pod zelenilom**. Uvidom u tehnički opis idejnog rješenja navedeno je da je idejnim rješenjem predviđeno zelenilo u procentu od 18% lokacije (684,20 m<sup>2</sup>). U procenat zelenila na parceli nije moguće računati raster-ploče kako je to navedeno idejnim rješenjem, već isključivo slobodne površine parcele.

Nadalje, radi funkcionalnog uređenje prostora oko stambenih objekata višeporodničkog stanovanja, predlaže se uređenje u vidu blokova. Smjernicama se navodi da je u sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta. Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**