



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-6871/4
Podgorica, 12.12.2022. godine

“R - INVEST” DOO

PODGORICA

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-6871/4
Podgorica, 12.12.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „R-invest“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A-tim studio“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.09.2022 godine u 12:00:05 + 02'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele UP C 5.1, UP C 5.4, UP C 5.7, Zona C, na katastarskim parcelama 3798/1, 3798/4, 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „R-invest“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „A-tim studio“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.09.2022 godine u 12:00:05 + 02'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele UP C 5.1, UP C 5.4, UP C 5.7, Zona C, na katastarskim parcelama 3798/1, 3798/4, 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-6871/1 od 16.09.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „R-invest“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A-tim studio“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.09.2022 godine u 12:00:05 + 02'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele UP C 5.1, UP C 5.4, UP C 5.7, Zona C, na katastarskim parcelama 3798/1, 3798/4, 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („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 i 86/22), 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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke:

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je bilo neophodno dostaviti **Izjavu projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji – u originalu sa potpisom i pečatom, **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom, kao i **Elaborat parcelacije po DUP-u** ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/18), Glavni grad Podgorica, na dijelu urbanističke parcele UP C 5.1, na UP C 5.4 i na UP C 5.7, zona C, na dijelu katastarske parcele 3798/1, 3798/4 i 3798/6 K.O. Podgorica III, planirana je namjena stanovanje srednje gustine (SS).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=6.043,72 m², indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 1.2, spratnost P+4.

Uvidom u važeći planski dokument, utvrđene su sledeće smjernice za izgradnju objekata stanovanja srednje gustine:

- Moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.
- Parkinzi i garaže za smeštaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca;
- U okviru stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i djelatnosti. Djelatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem

moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

- Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.

- Maksimalna spratnost je do P+4

- Maksimalni indeks zauzetosti do 0.4

- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2

- Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

- Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susjednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju.

- Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 1m.

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.

- Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

- Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.

- Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

- Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

Svakoj parceli je obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.

Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak, i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:

Potrebno je obezbijediti pristup svakom objektu koji će koristiti lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom 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).

Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je da nisu ispoštovane smjernice iz planskog dokumenta i to:

Ugovor između investitora i projektanta, Rješenje o imenovanju glavnog inženjera, kao i Obrazac 3 – Izjava glavnog inženjera nijesu potpisani i pečatirani od strane ovlašćenih lica.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.

Tehnički opis - U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila** i **procenat popločanja** na parceli.

U tehničkom opisu nije naveden tačan broj stambenih jedinica već je umanjeno za broj stambenih jedinica prizemlja svih objekata te se umjesto 105 navodi 84 stambene jedinice.

Građevinsku liniju je potrebno predstaviti na svim osnovama planiranog objekta, kao i na svim presjecima.

Obrazac 6 koji sadrži perspektivne 3D prikaze u širem i užem realnom okruženju nije priložen, već su dati samo 3D prikazi. U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

Oblikovanje i materijalizacija

Potrebno je preispitati oblikovanje i materijalizaciju planiranog objekta. Obratiti pažnju na materijalizaciju i akcentovanje određenih djelova uličnih fasada, kao i bočnih fasada koje je potrebno pažljivije obraditi budući da se iste sagledavaju iz užeg i šireg postojećeg ambijenta, radi stvaranja jedinstvene oblikovne i materijalizovane cjeline. Akcentovanje krovnog vijenca nije odrađeno na adekvatan način budući da je isti predimenzionisan te ne pravi vijenac oko objekta već se nalazi samo na uličnim fasadama dok bočne strane ostaju nedovršene. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme

(zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačkom klimatizacijom. Predvidjeti klimatizaciju u stambenim jedinicama i projektovati spoljne jedinice na fasadama, a iste prekriti adekvatnom zaštitom - mrežama, brisolejima i sl. što će, takođe, doprinijeti cjelokupnoj slici planiranog kompleksa u oblikovnom smislu.

Pejzažno uređenje kompleksa je potrebno detaljnije i pažljivije obraditi, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Zelenilo stambenih objekata i blokova - Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pešačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere. Pešačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodno je, dobrom organizacijom prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima.

Broj stambenih jedinica je potrebno uskladiti sa tabelarnim prikazom planskog dokumenta za Zonu C, blok 5. Naime, planskim dokumentom je za predmetne urbanističke parcele predviđeno:

UP C 5.1 – 15 stambenih jedinica, UP C 5.4 – 15 stambenih jedinica i UP C 5.7 – 14 stambenih jedinica, ukupno 44 stambene jedinice. Idejno rješenje predviđa 105 stambenih jedinica te je ovo potrebno uskladiti i obratiti pažnju na gustinu stanovanja, kako bi se ispoštovala namjena lokacije i obezbijedio adekvatan kvalitet života.

Saobraćaj u mirovanju je potrebno planirati shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ br. 24/10 i 33/14), po normi optimalnoj za stanovanje 1,1 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina optimalno 60 PM / 1000 m²; poslovanje optimalno 30 PM /1000 m². Parkiranje rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-6871/2 od 14.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-6871/2 od 16.11.2022.godine, sa potpisom primaoca koji je lično preuzeo dana 16.11.2022. godine.

Aktom broj 09-6871/3 od 25.11.2022.godine „R – Invest“ d.o.o. dostavio je ovom Direktoratu, Glavnom državnom arhitekti zahtjev za produženje roka za dostavljanje ispravki zbog obima posla.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

