



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: 09-332/23-4322/5
Podgorica, 03.07.2023. godine

„KIPS GRADNJA“ DOO

PODGORICA

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

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.07.03 13:33:30 +02'00'



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: 09-332/23-4322/5
Podgorica, 03.07.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, 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, 86/22 i 4/23), člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Kips gradnja“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.05.2023. godine u 13:39:22 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koje čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik-sanacioni plan” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.31/19), Glavni Grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „Kips gradnja“ Doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.05.2023. godine u 13:39:22 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koje čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik-sanacioni plan” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.31/19), Glavni Grad Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-4322/1 od 25.05.2023. 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 25.05.2023. godine u 13:39:22 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koje čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik-sanacioni plan” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.31/19), Glavni Grad Podgorica.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 ovlaštenja 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Naime, Glavni državni arhitekta je uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje utvrdio sledeće:

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Konik-sanacioni plan", grafički prilog *Saobraćaj predlog*, konstatuje se da je ka predmetnoj lokaciji predviđen jedan saobraćajni pristup sa ulice u zaleđu. Idejnim rješenjem su projektovana dva saobraćajna pristupa, jedan prema gore navedenoj smjernici kojim se pristupa garaži objekta, dok je drugi planiran sa bočne ulice preko planom predviđenog trotoara, ka parking mjestima u parteru. Potrebno je saobraćajni pristup prilagoditi smjernicama iz plana, odnosno ukinuti projektovani pristup sa bočne ulice.

Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max. nagiba 12%. Nadalje, smjernicama iz plana a prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/12). Ovim Pravilnikom definisano je da velike garaže, kojoj u konkretnom slučaju pripada predmetna garaža, moraju da imaju poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju (sa sigurnosnim stepeništem, sa trotoarom na rampi širine 0,80 m ili sigurnosnim liftom) i da kretanje vatrogasnih vozila mora da bude omogućeno samo naprijed (član 3).

S tim u vezi, potrebno je u sklopu tehničkog opisa navesti na koji način je riješena protivpožarna zaštita podzemne garaže i u svemu je prilagoditi *Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. list CG" br. 9/12). Takođe, neophodno je detaljnije iskotirati osnovu podrumске etaže, tačnije:

širinu i nagib rampe, trotoar uz rampu, rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg evakuacionog izlaza.

Uvidom u tekstualni dio planskog dokumenta DUP "Konik-sanacioni plan", za objekte kolektivnog stanovanja propisane su između ostalog sledeće smjernice:

- Horizontalni gabarit objekta je prema grafičkom prilogu
- Spratnost je prema grafičkom prilogu. Daje se mogućnost preraspodjele spratnosti u okviru lokacije uz uslov da se ne pređe maksimalna spratnost na istoj, data u grafičkom prilogu i bruto građevinska površina data u tabeli.
- Kotu prizemlja vezati za teren, maksimalno do 0.45m iznad kote terena.

Sagledavajući predmetno idejno rješenje zaključuje se da objekat nije projektovan shodno prethodno citiranim smjernicama. Horizontalni gabarit objekta izlazi iz zadatih okvira što se može zaključiti preklapanjem grafičkih priloga planskog dokumenta i grafičkih priloga osnova predmetnog idejnog rješenja.

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14,) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Planskim dokumentom za predmetnu lokaciju je predviđena spratnost P+6, odnosno 7 nadzemnih etaža. Uvidom u grafičke priloge idjenog rješenja (Južna fasada, Sjeverna fasada, presjek B-B) konstatuje se da etaža -1 nije u potpunosti ukopana te ona u tom smislu ne može predstavljati podrumsku etažu već se može okarakterisati kao suterenska etaža, čime se dobija objekat od 8 nadzemnih etaža. S tim u vezi, prekoračena je planom propisana spratnost za datu lokaciju.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta *Planirani programski pokazatelji - zona A* (str. 18), konstatuje se da se za predmetne UP91, UP92, UP93 dobija kumulativni indeks zauzetosti od 0.4. Članom 110 Pravilnika, propisano je da indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. S tim u vezi, konstatuje se da je prekoračena zauzetost u okviru predmetne lokacije uzimajući u obzir da je površina predmetne lokacije 4.193,00 m², a površina etaže 1.711,25 m², čime se dobija zauzetost od 0.41.

Planskim dokumentom, obzirom na namjenu kolektivno stanovanje i parametre u kontaktnim zonama, ovaj plan treba da obezbijedi potrebne elemente za stambenu gradnju srednje gustine cca 125 st/ha, indeks zauzetosti 0,40. Članom 43 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, površine stanovanja srednje gustine imaju bruto površinu od 120 - 250 stanovnika/ha. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je u objektu projektovano 120 jednosobnih stanova i 48 dvosobnih stanova čime je objekat projektovan za cca 348 stanovnika.

Uzimajući veći/povoljniji parametar za stanovanje srednje gustine (250 stanovnika/ha) za predmetnu lokaciju, dobija se broj stanovnika od cca 105. Iz priloženog činjeničnog stanja konstatuje se da gustina stanovanja nije usklađena sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Smjernicama iz planskog dokumenta za kolektivne stambene objekte, navodi se da u okviru uređenja slobodnih površina u okviru lokacije objekata treba obezbijediti prostor za igru djece i odmor i rekreaciju odraslih.

Dostaviti Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozima treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Na svim grafičkim prolozima naznačiti građevinske i regulacione linije kao i linije urbanističkih parcela. Dostaviti sve grafičke priloge, pojedinačno prikazati svaku osnovu objekta, ne kao tipske. U idejnom rješenju nedostaje osnova petog i šestog sprata kao i osnova krova.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan. 3D prikaze objekta je potrebno dostaviti tako da na svakom prilogu budu po maksimalno dva prikaza iz različitih pogleda.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-4322/4 od 14.06.2023. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-4322/4 od 15.06.2023. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 21.06.2023. godine.

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.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Vladan Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=S8355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.07.03 13:32:41 +02'00'