



Broj: 09-332/23-6596/2
Podgorica, 13.09.2023.godine

NORD GROUP DOO

PODGORICA

Central Point 95 (Ulaz I-1) St. Br. 2

Aktom broj: 09-332/23-6596/1 od 25.08.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se "NORD GROUP" d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 30-31, na kat. parcelama 3569/23, 3569/22, 3569/24, dio 3569/24 i 3569/52, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 9" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br.09/20), projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.08.2023.godine u 15:24:05 + 02'00'.

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 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja 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).

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87, stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Prema Detaljnom urbanističkom planu Zabjelo 9 („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 09/20), predmetna lokacija koju čini UP 30-31, nalazi u okviru zone A, za koju je predviđena namjena stanovanje veće gustine (SV). Poglavlje 5.3 *Uslovi u pogledu planiranih namjena* predviđa osnovne namjene površina na prostoru ovog plana i to: stanovanje veće gustine, površine za školstvo i socijalnu zaštitu, površine za javno pejzažno uređenje, površine saobraćajne strukture i površine elektroenergetske infrastrukture. Stanovanje veće gustine je dominantna namjena u obuhvatu ovog plana, i planirana je u svim zonama A-D. U površinama za stanovanje dozvoljeni su i sadržaji koji ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, ugostiteljski objekti 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.

Uvidom u planski dokument utvrđeno je da površina urbanističke parcele UP 30-31 iznosi 1547.23m². Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP= 3.760m² (ostvareno 3.603,25 m²), površina pod objektom 696.3m² (ostvareno 640.90 m²), indeks zauzetosti 0.45 (ostvareno 0.40), indeks izgrađenosti 2.43 (ostvareno 2.26), spratnost P+4 do P+5 (ostvareno Po+P+4 / Po+P+5).

U poglavlju 5.4.1. *Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine*, definisano je da su horizontalni gabariti podruma na minimalnom udaljenju 1.0m od granice urbanističke parcele, te da je krov garaže potrebno nivelaciono uskladiti sa kotama okolnog terena, ozeleniti i parterno urediti kao dio slobodnog prostora na parceli. Idejno rješenje je potrebno korigovati, odnosno na grafičkom prilogu *Osnova podruma*, prikazati udaljenja podruma od granica susjedne parcele kako bi se utvrdilo da li je ispoštovan gore navedeni uslov.

Član 73 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020)* navodi da se tehnička dokumentacija izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nisu uređena ovim zakonom. Članom 75 stav 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nisu uređena ovim zakonom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Osnova prizemlja*, konstatovano je da na nivou prizemlja nije planiran zaseban ulaz u stambeni dio objekta, te zaključujemo da će se isti odvijati preko podrumске etaže odnosno interne saobraćajnice i parking mjesta, čime se ugrožava sigurnost pješaka i što nije u skladu sa pravilima struke. U okviru urbanističke parcele je potrebno predvidjeti reprezentativan pješački prilaz objektu, a da se isti ne ostvaruje preko saobraćajnice i parking mjesta. Pristup objektu mora biti dostupan pješacima, vozilima hitne pomoći i vatrogasnim vozilima.

Član 100 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10 i 033/14)* propisuje da je najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija za garaže i tehničke prostorije do 3.0m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog Presjek B-B, konstatovano je da visina etaže podruma iznosi 3.20m.

U poglavlju 5.4.1. *Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine*, definisano je da za sve nove objekte obavezna izgradnja podzemnih garaža koje zadovoljavaju potrebe za parkiranjem stambenog i poslovnog dijela. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje 1.1 PM na 1 stan; poslovanje 1 PM na 40 m² BGP. U skladu sa tim, za predmetni objekat je potrebno predvidjeti 52 parking mjesta za planiranih 47 stambenih jedinica, i 17 parking mjesta za potrebe poslovanja u prizemlju, ukupno 69 parking mjesta. Idejnim rješenjem je predviđeno 38, što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Parking mjesta predviđena planskim dokumentom na javnim površinama, ne ulaze u obračun ukupnog broja parking mjesta koje je potrebno obezbijediti na predmetnoj parceli. Osim toga, potrebno je na grafičkim priložima jasno ucrtati saobraćajnice po DUP-u a posebno saobraćajnicu sa koji se pristupa parking mjestima po obodu parcele na zapadnoj strani.

Dalje, član 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10 i 033/14)* navodi da je minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja širine 2.30m i dubine 5.00m, te da se parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Za parelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00 x 5.50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m. Otvorena prava rampa za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500m² ima maksimalan pad od 15%. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Osnova podruma*, konstatovano je da je predviđena rampa nagiba 18%, što nije u skladu sa gore navedenim. Potrebno je jasno iskotirati sva parking mjesta, interne komunikacije i silaznu rampu kako bi se utvrdilo da li ispunjavaju gore navedene uslove. Osim toga, na grafičkom prilogu *Osnova podruma*, je neophodno prikazati saobraćajnicu sa koje se, preko rampe, pristupa podrumskoj garaži te kontaktnu zonu sa garažom susjednog objekta.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom katastarske parcele koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Na grafičkim priložima broj 2 *Šira situacija planiranog stanja*, 4 *Situacija planiranog stanja*, 28, 29, 30, 31, 32, prikazana su parking mjesta koja su planom predviđena na parcelama koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva, te je iste potrebno ukloniti.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. **Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6** u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19). Grafički prilozi moraju biti potpisani od strane ovlašćenog inženjera.

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 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 fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja-član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupka.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M. Arch.