



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: 09-332/23-3967/4
Datum: 16.06.2023. godine

„MD MOMO“ DOO

BERANE
Iv Crnogorske Br.7

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

Aktom broj 09-332/23-3967/1 od 12.05.2023. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „MD Momo“ Doo iz Berana, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 15:30:33, +02'00', za izgradnju objekta stambene namjene na UPC1.23 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 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 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 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 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).

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 32/18) na UP C 1.23, zona C, na katastarskoj parceli broj 3703/13 KO Podgorica II, planirana je namjena stanovanje srednje gustine (SS). Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP=1014,25 m², indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost objekata P+3, broj stambenih jedinica 8 i broj stanovnika 23.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Zabjelo 8“ navodi se da su maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna dozvoljena spratnosti), namjena i površina planiranih objekata i drugo dati u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama. U tekstu plana navodi se da broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući, a broj parking mjesta je u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja. U daljem tekstu plana Knjiga 1 str. 73, navodi se da imajući u vidu oblik i veličinu parcele, ograničenja u okviru parcele u smislu položaja građevinske linije, konfiguracije terena i potrebe organizacije parkiranja u okviru parcele i sl, u okviru predmetnog prostora realno se može izgraditi 80% planiranih površina, tako da je realno moguće organizovati 3 332 stambenih jedinica sa ukupno 9 995 stanovnika. Ovo znači da bi maksimalna gustina stanovanja na nivou čitavog zahvata plana bila 143,99st/ha. Gustina stanovanja u okviru stanovanja male gustine je 98,35st/ha, a u okviru **stanovanja srednje gustine 172.95st/ha.**

Uvidom u tehničku dokumentaciju-idejno rješenje površina lokacije za građenje objekta je 845,21 m². Shodno zadatim smjernicama iz planskog dokumenta DUP Zabjelo 8, u odnosu na gustinu stanovanja za namjenu stanovanje srednje gustine (maksimalno 172.95 st/ha) **broj stanovnika za predmetnu lokaciju iznosi 17.**

Za urbanističku parcelu UP C 1.23, Zona C, prema tabeli predviđeno je **8 stambenih jedinica i 23 stanovnika**, dok je predmetnim idejnim rješenjem planiran stambeni objekat sa 16 stambenih jedinica i cca 36 stanovnika. Iz priloženog činjeničnog stanja konstatuje se da je broj stambenih jedinica dupliran u odnosu na broj stambenih jedinica datim u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama, kao i da je broj stanovnika, odnosno gustina stanovanja, prekoračena u odnosu na date smjernice iz planskog dokumenta.

Iako je planom navedeno da broj stambenih jedinica prikazan u tabeli nije obavezujući, što govori da osim većeg broja može biti planiran i manji broj stambenih jedinica, **nije moguće duplirati broj stambenih jedinica već ga je potrebno planirati tako da prati datu tabelu ili računati na način da se ne prekorači maksimalna gustina stanovanja za tu namjenu pripisanu planskim dokumentom.**

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je na lokaciji projektovano 16 parking mjesta u parteru kojima se pristupa sa planom predviđene saobraćajnice označene kao “Ulica br. 12”, tako što je za dva parking mjesta predviđen pristup direktno sa saobraćajnice, a za preostala parking mjesta jedan prilaz na parceli sa citirane saobraćajnice. Iz bezbjednosnih razloga nije dozvoljeno postavljanje parking mjesta i

parkiranje direktno sa ulice, **već je potrebno predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima** za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele.

U tekstualnom dijelu DUP-a "Zabjelo 8" daju se uslovi za **pejzažno oblikovanje** za predmetnu lokaciju u dijelu Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO). Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. U tekstu plana navodi se da je prostor unutar 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: pješačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila. Prema smjernicama iz DUP-a zelene površine za Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) je potrebno obezbijediti u minimalnom procentu od 20%-30%.

Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je objekat postavljen na koti +0.76 u odnosu na kotu uređenog terena. Objektu se pristupa putem stepeništa. Potrebno je **obezbediti pristup objektu za lica smanjene pokretljivosti**, 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).

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da je planirano **ograđivanje predmetne UP**. Potrebno je na svim grafičkim priložima prikazati i iskotirati planiranu ogradu i u svemu je prilagoditi sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl.list CG–opštinski propisi", br. 14/21, 09/22, 31/22 i 49/22).

Sagledavajući tehničku dokumentaciju-idejno rješenje konstatuje se da **tehnički opis** sadrži veći broj grešaka i nije usaglašen sa preostalim dijelom tehničke dokumentacije.

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.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Prikazati sve osnove idejnog rješenja, ne kao tipske.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.

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.

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. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

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 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.