



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: 09-9936/4

Datum: 30.01.2023.godine

„ŠAJO“ DOO

PODGORICA
Ul. 8.Marta br.36

Aktom broj 09-9936/1 od 09.12.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Šajo“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 09.12.2022 godine u 13:15:50 + 01'00', za izgradnju Hotela 4* na dijelu urbanističke parcele UP 1, blok 19, na katastarskim parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 i 1144/5 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VI Kruševac-dio“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/18), Glavni grad Podgorica.

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 i 82/20), 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 DUP „Stambena zajednica VI Kruševac - dio“ („Službeni list Crne Gore br. 32/16), Glavni grad Podgorica, u bloku 19, na dijelu UP 1, na katastarskim parcelama 1142/17, 1142/29, 1142/6, 1142/16 I 1144/5 K.O. Podgorica I, planirana je namjena stanovanje veće gustine (SV).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=1.317,00 m², indeks zauzetosti 0.50, indeks izgrađenosti 2.0, spratnost odnosno visina objekata P+2+Pk.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je sledeće:

Projektni zadatak nije uredan, u smislu da ne sadrži potpis investitora.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, **uključujući perspektivne 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 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Naziv planiranog objekta nije usklađen na svim dostavljenim priložima. Na grafičkim priložima - u pečatima projektanta datim na Obrascu 6, se navodi hotel bez naznake o kategorizaciji.

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. **Tehnički opis mora biti uredno potpisan i pečatiran od strane odgovornog inženjera.**

U tehničkom opisu nije naveden tačan podatak o broju smještajnih jedinica gdje se navodi broj 25, dok je na grafičkim priložima prikazano 28 smještajnih jedinica.

Visine etaža nisu usklađene sa Pravilnikom 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.)._Visina podzemne etaže -2Po namijenjena spa centru i tehničkim prostorijama je 3.60 m, a visina -1Po namijenjena garažiranju vozila je 3.30m.

Članom 100 Pravilnika najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

U obradi potkrovnih etaža kao povučene etaže, visinu krova je potrebno uskladiti sa maksimalnom visinom krovnog vijenca i zamišljenom linijom krova. Idejnim rješenjem ovo nije riješeno na adekvatan način, visinu je potrebno uskladiti do visinske kote 15.00 m, a povučenu etažu započeti na presjeku ove linije i zamišljene linije krovnog nagiba.

Potrebno je obezbijediti kvalitet ozelenjenosti parcele i procenat zelenih površina u cilju obezbjeđivanja kvaliteta boravka korisnika hotela.

Član 80 Turistički sadržaji Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014):

U planovima širih teritorijalnih cjelina određuju se kapaciteti, struktura i distribucija turističkih sadržaja za uže prostorne jedinice.

Planirani turistički sadržaji iskazuju se sljedećim pokazateljima:

- broj smještajnih jedinica ("ključeva") i/li broj ležaja;
- struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta (hotel, vila, turističko naselje i dr.);
- prostorni pokazatelji (indeks izgrađenosti, indeks iskorišćenosti, gustina u broju ležaja po hektaru, neizgrađena površina, prirodan teren i dr.).

Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 40 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Shodno gore navedenom, potrebno je doraditi idejno rješenje u smislu pejzažne arhitekture, imajući u vidu specifičnu lokaciju sa visokofrekventnim saobraćajem i kružnim tokom. Potrebno je obezbijediti zadovoljavajući vizuelni kvalitet u odnosu na lokaciju.

Planom su predviđeni opšti uslovi za pejzažno uređenje:

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja;
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja

- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnice od 2,5 - 3 m
 - min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina.

Član 99 **Kategorija četiri zvjezdice (****)** Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.) propisuje:

Ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka kategorije četiri zvjezdice sastoji se od smještajnih jedinica sa visokim nivoom komfora i usluge.

U ugostiteljskom objektu iz stava 1 ovog člana broj apartmana ne može biti manji od 10% u odnosu na ukupan broj soba, a mora da bude opremljen kvalitetnom kuhinjom, restoranima i dodatnim sadržajima (fitness klub, prodavnicama i slično).

Ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana treba da u zavisnosti od tipa specijalizacije, ima odgovarajuće uređene zelene površine i parkove koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.

Saobraćajni pristup parceli, odnosno pristup podzemnoj etaži namijenjenoj garažiranju je potrebno korigovati na način da se ostvari dužina ravnog terena do pristupne rampe u dužini mjerodavnog vozila, kako bi se zadovoljila neophodna bezbjednost u saobraćanju, u skladu sa pravilima struke.

Saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje i garažiranje, je potrebno rješavati u sklopu predmetne parcele UP 1.

U grafičkoj obradi Idejnog rješenja, potrebno je prikazati realno postojeće stanje susjednih parcela, naročito susjedna parcela sa sjeverne strane na kojoj je prikazan uređen parking kao dio planiranog objekta, a koja nije predmet ovog Idejnog rješenja.

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, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

