



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-7229/6
Podgorica, 06.11.2023. godine

„LD GROUP“ DOO

„LD GRADNJA“ DOO

NIKŠIĆ

Ul. Vuka Mićunovića br.93

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

Aktom broj: 09-332/23-7229/1 od 19.09.2023.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom državnom arhitekti, obratili su se „LD Group“ Doo i „LD Gradnja“ Doo iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ DOO Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.10.2023. godine u 10:31:40 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1372/53, 1350/1, 1385/18, 1386/2 sve KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Univerzitetski centar-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 41/09), 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 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 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 ovlašćenja 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).

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

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja *03. Situacioni plan i 05. Osnova prizemlja* konstatuje se da je se na predmetnoj lokaciji izvan objekta, projektuju dva evakuaciona stepeništa sa pratećim prostorijama (stepenište C i D) koja nisu ušla u obračun zauzetosti. **Prikazati površine ovih vertikalnih komunikacija i prostorija i iste uračunati u obračun zauzetosti i izgrađenosti.** Ove površine je potrebno prikazati i na grafičkim priložima: *Karakteristični presjeci/Izgledi i 3D prikazi.*

Smjernicama iz Plana za predmetnu lokaciju propisani su **normativi za obezbjeđivanje neophodnog broja parking mjesta**, odnosno potrebno je da se obezbijediti 1,1 PM za svaki stan i po jedno parking mjesto na 30 do 50 m². Imajući u vidu da je u objektu projektovano 200 stambenih jedinica i poslovni prostori neto površine 1.482,91 m², te primjenom citiranih normativa, za predmetnu UP potrebno je obezbijediti 250 parking mjesta. Uvidom u tehnički opis idejnog rješenja konstatovano je da za predmetnu lokaciju projektovano 243 parking mjesta, što nije u skladu sa zadatim smjernicama iz plana. Nadalje, sva parking mjesta treba da budu min. dimenzija 2.5x5.0 m. Ista je potrebno iskotirati, naznačiti pad i širinu rampe.

Nadalje, planom je propisano da se prilikom projektovanja i izgradnje garaže potrebno pridržavati *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)*. S tim u vezi, garažu objekta je potrebno prilagoditi ovom Pravilniku i u tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja definisati na koji način je riješena protipožarna zaštita u objektu.

Na karakterističnim presjecima prikazati visinu supstrata na djelovima koji se ozelenjavaju (etaža povučenog sprata). Prikazati i detalj površina na objektu koje se ozelenjavaju. Planom je propisano da na većim površinama unutar stambenih blokova treba organizovati mjesta za igru djece i miran odmor, te da u toj kategoriji treba ostvariti normativ za dječija igrališta (0,8-1,0 m² po stanovniku bloka i površinu za odmor 1-3 osobe na 10-20 m²). S tim u vezi, potrebno je **prikazati proračun ovih površina** u odnosu na planirani broj stanovnika u objektu.

Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristupi kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom propisano je da se na svakih deset stanova mora obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan. S tim u vezi, u grafičkim priložima idejnog rješenja potrebno je označiti stambene jedinice prilagođene licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Na svi grafičkim priložima prikazati GL, RL i UP linije. U okviru tehničkog opisa idejnog rješenja precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila i procenat popločanja** na parceli.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preključena 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. Volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Grafički prilozi Izgledi/Fasade nisu jasno prikazani i čitljivi te je potrebno dostaviti nove. Takođe je na fasadama potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

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.

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 7 (sedam) 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.

