



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: 09-332/23-3973/6
Podgorica, 31.07.2023. 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: 2023.07.31 10:30:34 +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: 09-332/23-3973/6
Podgorica, 31.07.2023. 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 12.05.2023. godine u 13:58:07 + 02'00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, na lokaciji UP24, UP25, UP26, UP27, UP28, UP29 i UP30 koje čine kat.parcele br.3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20 i 3624/10 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br.32/18), 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 12.05.2023. godine u 13:58:07 + 02'00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, na lokaciji UP24, UP25, UP26, UP27, UP28, UP29 i UP30 koje čine kat.parcele br.3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20 i 3624/10 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br.32/18), Glavni Grad Podgorica

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-3973/1 od 12.05.2023. 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 12.05.2023. godine u 13:58:07 + 02'00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, na lokaciji UP24, UP25, UP26, UP27, UP28, UP29 i UP30 koje čine kat.parcele br.3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20 i 3624/10 sve KO Podgorica III, u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.32/18), 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 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 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 obavezno 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 sledeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u planski dokument, tabelarni prikaz urbanističkih parametara str.170, konstatuje se da je za predmetne urbanističke parcele UP24, UP25, UP26, UP27, UP28, UP29 i UP30 planirano ukupno 22 stambene jedinice. Iz tehničkog opisa i grafičkih priloga idejnog rješenja zaključuje se da su u objektu projektovane 72 stambene jedinice, što nije u skladu sa zadatim smjernicama iz planskog dokumenta.

Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Titex" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.32/18), na predmetnoj lokaciji planirana je namjena stanovanje srednje gustine. Planskim dokumentom za površinu za stanovanje srednjih gustina, gustina iznosi od 120 do 250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja. U daljem tekstu plana u dijelu prostornih i urbanističkih pokazatelja (str. 178) prikazan je proračun gustine stanovanja za svaku pojedinačnu zonu u planu. Konkretno, za zonu A u kojoj se nalazi predmetna lokacija, gustina stanovanja iznosi 112 stanovnika/ha bruto površine.

Imajući u vidu da su u objektu projektovane 72 stambene jedinice, i to 54 jednosobna i 18 dvosobnih stanova, idejnim rješenje na predmetnoj lokaciji predviđa se objekat za 162 stanovnika. Uzimajući veći/pogodniji parameter iz prethodno citiranih smjernica za stanovanje srednje gustiti (250 st/ha), za predmetnu lokaciju koja iznosi 3 654 m² dobija se 92 stanovnika.

Iz priloženog činjeničnog stanja zaključuje se da je gustina stanovanja i broj stambenih jedinica prekoračen u odnosu na zadate smjernice, te je potrebno iste uskladiti sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Sagledavajući predmetno idejno rješenje konstatuje se da je objekat predimenzionisan u odnosu na okruženje. S tim u vezi, neophodno je napraviti najmanje dvije pauze u odnosu na projektovan objekat, odnosno podijeliti objekat tako da se formira skladnija slika sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. U dijelu između objekata planirati parking prostore i zelene uređene površine.

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta, *Uslovi za objekte na površinama za stanovanje srednjih gustina str. 122*, navodi se da se u prizemlju objekata planira poslovanje i komercijalni sadržaji. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su u prizemlju objekta projektovane stambene jedinice što nije u skladu sa zadatim smjernicama.

Saobraćajni prilaz objektu i parking mjestima na lokaciji je predviđen preko tri saobraćajna priključka ka parking mjestima u unutrašnosti predmetne lokacije. Osim toga, projektovana su parking mjesta duž saobraćajnice kojima se pojedinačno pristupa sa iste, što nije moguće planirati na ovaj način direktno sa ulice jer ugrožavaju bjezbjednost tj. pješačku komunikaciju. Predvidjeti maksimalno dva saobraćajna priključka, za pristup ka svim parking mjestima u parteru (po jedan sa obje saobraćajnice). Nije moguće planirati parking mjesta/paralelno parkiranje uz sam objekat.

Članom 23 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 048/13, 044/15) propisano je da se pri projektovanju i građenju na svakih deset stanova mora obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan.

Stepenište u objektu nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da u objektu nije projektovan lift te ga je potrebno predvidjeti u svim lamala objekta.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta za površine namjene stanovanje srednje gustine neophodno je obezbijediti min. 20% površine urbanističke parcela pod zelenilom. Uvidom u tehnički opis idejnog rješenja navedeno je da je idejnim rješenjem previdjeno zelenilo u procentu od 18% lokacije (684,20 m²). U procenat zelenila na parceli nije moguće računati raster-ploče kako je to navedeno idejnim rješenjem, već isključivo slobodne površine parcele.

Nadalje, radi funkcionalnog uređenje prostora oko stambenih objekata višeporodničkog stanovanja, predlaže se uređenje u vidu blokova. Smjernicama se navodi da je u sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta. Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-3973/5 od 06.07.2023. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-3973/5 od 06.07.2023. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 12.07.2023. 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=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.07.31 10:29:22 +0200'