



Broj: 09-332/23-6624/4
Podgorica, 05.10.2023. godine

"VENTURA PARTNERS" DOO

PODGORICA
Cetinjski put bb

Aktom broj: 09-332/23-6624/1 od 28.08.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog ministarstva - Glavnom Državnom arhitekti, obratio se "Ventura Partners" d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na dijelu UP G 1.5 i UP G 1.6 zona G blok 1, koji čine kat. parcele br. 3685/1 i dio 3683/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „Arhiforma“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.08.2023.godine 10:44:43 + 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).

Uvidom u dostavljenu dopunu dokumentacije br. 09-332/23-6624/3 od 25.09.2023. godine i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

U poglavlju *Uslovi za izgradnju objekata Zona G (Blok 1 i 2) - Mešovita namena* planskog dokumenta, navedeno je da su parametri gradnje za svaku pojedinačnu parcelu na nivou zone dati u tabelama. Takođe je navedeno da broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući te da je broj parking mjesta u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja. Uvidom u tabele date za svaku parcelu pojedinačno utvrđeno je da je osim broja stambenih jedinica, definisan i broj stanovnika koji za UP G1.5 iznosi 167, a za UP G1.6 55, koji je za razliku od broja stambenih jedinica obavezujući. Daljim uvidom u dostavljeno Idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđeno 166 stambenih jedinica različitih struktura, te da planirani broj stanovnika iznosi cca 441, što nije u skladu sa gore navedenim. Neophodno je korigovati Idejno rješenje i isto uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Član 102 *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), definiše tavan kao dio objekta bez nadzlitka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Uvidom u Idejno rješenje, utvrđeno je da je iznad poslednje etaže projektovan tavan sa punom spratnom visinom sa zasebnim stambenim jedinicama. Tavan projektovan na ovaj način predstavlja zasebnu etažu i kao takav ulazi

u obračun spratnosti objekta, čime je prekoračen parametar dat planskim dokumentom. U okviru tako predviđenog prostora tavana moguće je projektovati stambene površine isključivo u funkciji donje etaže, u vidu dupleksa, a nikako kao nezavisne stambene površine. Idejno rješenje je neophodno korigovati u skladu sa gore navedenim.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na etažama Lamelle 2 planirano jedno stepenište na 24 stambene jedinice. Takođe, stepeništa u Lameli 2 i 3 su planirana bez mogućnosti prirodnog provjetravanja. S obzirom da se radi o stanovanju veće gustine, potrebno je predvidjeti odgovarajući broj vertikalnih komunikacija kako bi se zadovoljili uslovi za normalno funkcionisanje korisnika objekta, a stepeništa projektovati sa prirodnim osvjetljenjem, sve u skladu sa pravilima struke.

Prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati namjenu, opnu i fasadu objekta, a što se posebno odnosi na zadnju fasadu koja je u odnosu na prednju ostala nerazrađena. Objekat bi trebalo da bude pravilnih geometrijskih oblika, tako da se izbjegnu lomovi koji prate građevinsku liniju kao i segment projektovan u dijelu prve lamele, koji odskače od cjelokupnog volumena i kao takav ugrožava vizuelno jedinstvo i estetsku vrijednost projekta. Osim toga, potrebno je posvetiti posebnu pažnju da se prilikom projektovanja stanova u uglovima obezbijedi dovoljan stepen privatnosti.

Karakteristični presjeci i 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.

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.