



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: 09-332/22-3126/9  
Datum: 04.04.2023. godine

## „CK GROUP INVESTMENT“ Doo Podgorica

**PODGORICA**

Bul.Džordža Vašingtona br.78

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

Aktom broj: 09-332/23-3126/8 od 03.04.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se zahtjevom „CK GROUP INVESTMENT“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio Raff“ Doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 03.04.2023. godine u 01:01:18 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta koji se nalazi na dijelu UP 2b.19 koju čine kat.parcele br.2535/2 i 2531/1 i na UP 2b.20 koju čini kat.parcela br.2532/1 blok 2, podblok B, sve KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gorica C („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 40/19), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da su za predmetne katastarske parcele br.2535/2, 2531/1 i 2532/1 sve KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gorica C („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 40/19), Glavni grad Podgorica, dostavljeni Listovi nepokretnosti iz 2021. godine, te u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta, kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu, potrebno je dostaviti **original List nepokretnosti**, ne stariji od 6 (šest) mjeseci za predmetne katastarske parcele.

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).

Prema ovome, neophodno je dostaviti **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom.

Takođe, potrebno je detaljno obrazložiti zbog čega se traži izmjena saglasnosti izdata od strane Glavnog državnog arhitekta rješenjem br.09-332/22-3126/7 od 14.06.2022. godine.

Članom 98 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, te prema ovome neophodno je dostaviti prijavu građenja.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Gorica C" ("Službeni list CG-opštinski propisi br. 40/19), Glavni Grad Podgorica, u okviru urbanističkog bloka 2, podblok b, na dijelu UP 2b.19 i na UP 2b.20, na katastarskim parcelama broj 2532/2, 2531/1 i 2532/1 sve KO Podgorica II, planirana je namjena stanovanje.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=4.362,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,70, indeks izgrađenosti 3,0 i spratnost objekata S+P+2+Pk.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Članom 98 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG" br. 24/10, 33/14) etaža je definisana kao dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. U konkretnom slučaju, **spratna visina** planiranog objekta iznosi 3.4 m te se zaključuje da je moguća maksimalna visina potkrovlja 5.1 m. Budući da projektovana spratna visina povučenog sprata sa dupleks etažom (krovna terasa) iznosi ukupno 6.1 m, evidentno je da je prekoračena maksimalna visina potkrovne etaže.

Povučenu etažu, nadstrešnicu i ostale elemente poslednje etaže je potrebno planirati tako da ne prelaze projekciju krovne ravni u slučaju potkrovne etaže.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovan **izlaz na krov** (grafički prilog br. 09 *Osnova krovne terase*) koji ovim krov čini korisnom površinom. Shodno navedenom, utvrđeno je da bruto razvijena građevinska površina ravnog krova nije uračunata u ukupnu BRGP objekta. Ovo povlači i ukupan br. potrebnih parking mjesta koji u ovom slučaju mora biti veći od predviđenih 44 parking mjesta shodno normativu iz planskog dokumenta (za stanovanje na 1.000 m<sup>2</sup> - minimum 12 parking mjesta). Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom.

Planskim dokumentom DUP "Gorica C" na predviđenoj lokaciji planirana je namjena stanovanje. U tekstualnom dijelu plana navodi se da je dio bloka b, na kom se planiran predmetni objekat, u okviru namjene **višeporodično stanovanje**. Prostorno-urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice ("Sl. list CG"-opštinski propisi, br. 6/2014) za gradnju na

novim površinama pod brdom Gorica predviđeno je kolektivno stanovanje koje uključuje stanovanje viših, većih i srednjih gustina. Nadalje, shodno PUP-u srednja gustina stanovanja je gustina od 120-250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja, dok je veća gustina stanovanja od 250-500 stanovnika/ha bruto gustine. Kako je površina predmetne lokacije 1454 m<sup>2</sup>, a predmetnim idejnim rješenjem objekat je planiran za cca 92 stanovnika, te uzimajući veći ponuđeni parameter iz uslova za veću gustinu stanovanja, ustanovljeno je da je gustina stanovanja prekoračena. Gustinu stanovanja za predmetnu lokaciju je potrebno uskladiti sa namjenom u okviru planskog dokumenta/plana višeg reda.

Uvidom u idijeno rješenje konstatuje se da **saobraćajni priključak** kojim se obezbjeđuje pristup podrumskim etažama nije adekvatno planiran u smislu da je potrebno obezbijediti minimalno jednu dužinu automobila (5m) na ravnom terenu prije nagiba rampe kojom se pristupa garaži u skladu sa pravilima struke. Nadalje, planiranih šest parking mjesta u parteru, kojima se preko trotoara pristupa do istih, nije moguće planirati na ovaj način direktno sa ulice jer ugrožavaju bjezbjednost tj. pješaćku komunikaciju.

Nadalje, uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (03. *Osnova podruma -2* i 04. *Osnova podruma -1*) zaljučuje se da dimenzije određenog broja parking mjesta nisu usklađene sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14), gdje je definisano da minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja za putničko vozilo bude širine 2,30 m, a kod garaža dubine od minimum 5,00 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. *Nepohodno je na priloženim osnovama podruma iskotirati sva predviđena parking mjesta.*

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 uslovima za izgradnju/postavljanje pomoćnih objekata iz planskog dokumenta i 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 ).

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

**Svi grafički prilozi** treba da sadrže razmjernik, orijentaciju i legendu površina.

**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. 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. **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** 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; Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

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

**V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**