



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-4791/2
Podgorica, 22.07.2022. godine

**Tomašević Jelena, Tomašević Draško, Tomašević Nikola, Boljević Anđelka,
Tomašević Bogdan, Tomašević Saša, Vujović Aleksandra**

PODGORICA

Aktom broj 09-332/22-4791/1 od 24.06.2022. godine, obratili ste se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj 1b.67 koju čine k.p. br. 2601/5, 2601/22 i 2601/24 i na dijelu urbanističke parcele broj 1b.68, koju čine k.p. br. 2601/4 i 2601/21 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gorica C“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 40/19).

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 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).

Detaljnim urbanističkim planom „Gorica C“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 40/19) za urbanističke parcele broj 1b.67 i 1b.68 planirana je namjena višeporodično stanovanje, dok je planirana spratnost Su+P+2+Pk.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, Ministarstvo konstatuje da nije ispoštovana smjernica iz planskog dokumenta koja se odnosi na spratnost objekta. Naime, idejnim rješenjem je projektovano 7 nadzemnih etaža, dok je planskim dokumentom za predmetne urbanističke parcele planirana spratnost Su+P+2+Pk, odnosno 5 nadzemnih etaža, čime je prekoračena maksimalna propisana spratnost objekta na predmetnim urbanističkim parcelama – i to iz sljedećih razloga:

- Na strani 48 tekstualnog dijela plana definisano je da je suteran nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Dalje se navodi da je suteran na denivelisanom terenu sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m. Uvidom u grafičke priloge osnove

sutereana i fasada, konstatuje se da je etaža sutereana nije urađena u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta, imajući u vidu da je u potpunosti otkopana sa dvije strane (*graf.prilog broj 3.14 Jugozapadna fasada i graf.prilog 3.15 Jugoistočna fasada*), a djelimično otkopana sa treće strane (*graf. prilog broj 17 Sjeveroistočna fasada*).

- Na strani 48 tekstualnog dijela plana definisano je da je podrum podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Uvidom u grafičke priloge *presjeci i perspektivni prikazi (strana 204 Idejnog rješenja)* zaključuje se da je podrum gotovo u cjelosti projektovan iznad linije terena, a u jednom dijelu iznad najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Na strani 48 tekstualnog dijela plana, navodi se da je potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Maksimalna visina nadzitka potkrovlja mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u jednom dijelu objekta visina nadzitka potkrovlja 3.30m, odnosno ostvarena je puna spratna visina etaže potkrovlja, čime je prekoračena maksimalna visina nadzitka propisana planskim dokumentom.
- Na strani 50 tekstualnog dijela plana navodi se da gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.). Uvidom u predmetno idejno rješenje zaključuje se da je spratna visina potkrovnne etaže 3.30m, te da je iznad potkrovlja formiran tavan spratne visine cca 4.81m u najvišem dijelu objekta. Takođe, planskim dokumentom je predviđeno da je moguće projektovati kosi krov, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibom krovnih ravni od 20-26⁰, međutim, uvidom u tekstualni i grafički dio idejnog rješenja zaključuje se da nije naveden nagib krovnih ravni, pa nije moguće ocijeniti da li je ova planska smjernica ispoštovana niti na koji način je formirana etaža tavana iznad etaže potkrovlja. Na osnovu navedenog, evidentno je da je potkrovnna etaža u idejnom rješenju predviđena kao dvije pune etaže, što je u suprotnosti sa planskim dokumentom, kojim je ostavljena mogućnost korišćenja tavanskog prostora u funkcionalnom smislu ali bez promjena u oblikovnom, tj. zadat je uslov da se ne mijenja spoljni gabarit objekta. Napominjemo da je članom 98 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10, 33/14)* etaža definisana kao dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. U konkretnom slučaju, budući da je projektovana spratna visina 3.50m, shodno članu 98 Pravilnika, etaža potkrovlja može imati maksimalnu visinu od 5.25, dok u idejnom rješenju potkrovlje i tavan imaju visinu cca 8.11m.

Osim navedenog, upućujemo na sljedeće primjedbe:

- Na strani 50 tekstualnog dijela plana navodi se da su u objektima višeporodičnog stanovanja podrumске ili sutereanske etaže predviđene za izgradnju garaža za



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

potrebe stanara zgrade. Uvidom u idejno rješenje, grafički prilog *Osnova suterena*, konstatuje se da su u suterenu projektovane stambene jedinice - što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

- Uvidom u prespektivne prikaze uklapanja sa okruženjem, konstatuje se da je projektovani objekat nadvisio okolne objekte za minimalno jednu cijelu etažu, te nije postignuto uklapanje u ambijent.
- Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da je iznad etaže koja je nazvana potkrovlje projektovan prohodan zeleni krov, odnosno krovna terasa, koja nije unijeta u obračun bruto građevinske površine objekta.
- Katastarska parcela broj 2601/22 KO Podgorica II je u svojini Glavnog grada Podgorice, dok sukorišćenje imaju Tomašević Draško, Tomašević Jelena i Tomašević Nikola. Potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose.

Polazeći iz gore izloženog, Glavni državni arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno arhitektonsko rješenje, te je potrebno dostaviti dopunu Zahtjeva.

S tim u vezi, a saglasno članu 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 5 (Ppet) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava.

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić