



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: 09-332/23-3693/4
Podgorica, 12.05.2023. godine

TOMAŠEVIĆ NIKOLA

PODGORICA

Ul. Vasa Raičkovića br.40

TOMAŠEVIĆ JELENA

PODGORICA

Ul. Vasa Raičkovića br.40

TOMAŠEVIĆ DRAŠKO

PODGORICA

Ul. Vasa Raičkovića br.40

BOLJEVIĆ ANĐELKA

PODGORICA

Trg Nikole Kovačevića br.5

TOMAŠEVIĆ BOGDAN

PODGORICA

Trg Nikole Kovačevića br.5

TOMAŠEVIĆ SAŠA

PODGORICA

Trg Nikole Kovačevića br.5

VUJOVIĆ ALEKSANDAR

PODGORICA

Ul. Moskovska br.37

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

Aktom broj: 09-332/23-3693/1 od 03.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Nikola Tomašević, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje

arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest Doo Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.05.2023. godine u 14:24:36 + 02'00', za izgradnju višeporodičnog objekta na UP 1b.67, koju čine kat.parcele br.2601/5, 2601/22 i 2601/24 KO Podgorica II, kao i na dijelu UP 1b.68 koju čine kat.parcele br.2601/4 i 2601/21 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gorica C" ("Službeni list CG- br.40/19), Glavni grad Podgorica.

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).

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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Gorica C" ("Službeni list CG-opštinski propisi br. 40/19), Opština Podgorica, u okviru urbanističkog zone 1, podblok b, na dijelu UP 1b.68 koju čine kat.parcele br. 2601/4, 2601/21 KO Podgorica II i na UP 1b.67, koju čine kat.parcele br. 2601/5, 2601/22 i 2601/24 KO Podgorica II, planirana je namjena stanovanje.

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

Planskim dokumentom DUP "Gorica C" na predviđenoj lokaciji planirana je namjena stanovanje. U tekstualnom dijelu plana, *Blok 1 strana 53*, navodi se da je dio bloka b, na kom je planiran predmetni objekat, planiran za gradnju objekata **višeporodičnog stanovanja**. 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 920 m², a predmetnim idejnim rješenjem objekat je planiran za cca 66 stanovnika, te uzimajući veći ponuđeni parameter iz uslova za veću gustinu stanovanja, ustanovljeno je da je **gustina stanovanja prekoračena** (plan predviđa 46 stanovnika). Gustinu stanovanja za predmetnu lokaciju je potrebno uskladiti sa namjenom u okviru planskog dokumenta/plana višeg reda.

Planskim dokumentom definisano je da je suteran nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. **Suteran na denivelisanom terenu je 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 idejnog rješenja, osnove suterena i izgleda fasada, konstatuje se da etaža suterena nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, imajući u vidu da je u potpunosti otkopana sa dvije strane (graf. prilog 3.14 *Jugozapadna fasada* i 3.15 *Jugoistočna fasada*), a djelimično otkopana sa treće strane (graf. prilog broj 3.17 *Sjeveroistočna fasada*).

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta na strani 50 navodi se da su, u objektima višeporodičnog stanovanja, **podrumske ili suterenske etaže predviđene za izgradnju garaža** za potrebe stanara zgrade. Uvidom u idejno rješenje, grafički prilog *Osnova suterena*, konstatuje se da su u suterenu projektovane dvije stambene jedinici-što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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, budući da je projektovana **spratna visina** 3.20 m, shodno članu 98 *Pravilnika*, etaže potkrovlja može imati maksimalnu visinu od 4,80 m. Idejnim rješenjem nije prikazana visina tavana, ali se može zaključiti da je visine minimum kao i ostale etaže (3.2 m), čime se dobija visina potkrovlja i tavana od najmanje cca 6,40 m. S tim u vezi, evidentno je da je maksimalna visina potkrovlja od 4,80 m prekoračena.

Nadalje, članom 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, **potkrovlje ili završna etaža** se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da krov objekta ne počinje na mjestu gdje se linija potkrovlja i sprata poklapaju, veće se projekcija krovne ravni planira u odnosu na zadate građevinske linije. **Projekciju krovne ravni prikazati u skladu sa citiranim smjernicama Pravilnika**, te etažu potkrovlja, nadstrešnicu i ostale elemente poslednje etaže planirati tako da ne prelaze projekciju krovne ravni.

Uvidom u idjeno rješenje -*Osnove podruma i suterena* može se zaključiti, da rampa kojom se pristupa citiranim etažama nije zadovoljavajućih dimenzija kako bi se moglo pristupiti istim. Potrebno je iskotirati širinu pristupne rampe, pad i radijus krivine, sva predviđena parking mjesta kao i sve ostale djelove osnova suterena i podruma.

Nadalje, uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (3.4 *Osnova podruma* i 3.5 *Osnova suterena*) 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.

Shodno svemu navedenom, **garažiranje u okviru objekta je potrebno projektovati shodno članu 114 Parkiranje i garažiranje vozila Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta**.

Nadalje, urbanističko tehničkim uslovima je navedeno da se **podzemna građevinska linija (GL0)** poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna **podrumska** etaža namjenjena za parkiranje/garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelaziti 80 % površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, minimalno rastojanje od urbanističke parcele, eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da na grafičkim priložima, osnove podruma i suterna, nije prikazana nadzemna i podzemna građevinska linija (GI i GI0), kao ni linija granica urbanističkih parcela kojom bi se ustanovilo da li je zadovoljena prethodno citirana smjernica. Međutim, iz prikazanog i u odnosu na druge priložene grafičke priloge, zaključuje se da se podrumska i suterenska etaža u većini projektuje do bočnih granica susjednih urbanističkih parcela. Suterensku etažu je potrebno projektovati do zadatih građevinskih linija, dok je podrmsku etažu moguće projekovati do ivica susjednih urbanističkih parcela uz dostavljenu sagalasnost susjeda i Elaborat o geotehničkim istraživanjima tla.

Na osnovama podruma i suterena prikazati granice urbanističkih parcela, građevinske i regulacione linije i iskotirati udaljenje od susjednih parcela.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže, pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Shodno članu 97 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14)*, **površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima** dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. U idejnom rješenju prikazati kolika je površina erekra, balkona, terasa za sve fasade objekta.

Stepenište u objektu nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke.

Uvidom u idejno rješenje- grafički prilozi sa perspektivnim prikazima konstatovano je da postoji denivelacija predmetne lokacije i pristupne ulice ka istoj koja je riješena stepenikom. Sve površine u parteru kojima se pristupa predmetnom objektu prilagoditi **licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.**

Kako je idejnim rješenjem planirano **ograđivanje predmetne UP**, potrebno je na osnovama, presjecima i izgledima iskotirati istu. Napominjemo da je UT-ima propisano da makisimalna visina ograde za ograđivanje urb. pacela na kojima je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1.6 m. Pridržavati se smernica iz plana i Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Dostaviti **Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozi treba da sadrže razmjernik, orijentaciju i legendu površina. Na grafičkim priložima: osnova prizemlja, osnova I i II sprata, osnova potkrovlja i tavana, ustanovljeno je da se obilježba stanova u grafičkom i tabelarnom dijelu priloga ne poklapaju. **Usaglasiti sve djelove grafičke dokumentacije.**

U **Tehničkom opisu** idejnog rješenja stoji da je krov projektovan kao ravan, dok se iz grafičkih priloga zaključuje da je krov prijektovan većinom kao kos, te je potrebno usaglasiti svu tehničku dokumentaciju idejnog rješenja.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena 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, 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.

Detaljno izkotirati sve grafičke priloge, tako da svi djelovi objekta budu definisani. Na presjecima i izgledima dimenzionirati visinu svih etaža uključujući potkrovlje i tavan. Na svim priloza prikazati GI, RI i linije granica urbanističkih parcela.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno područje, neophodno je dostaviti **3d prikaze** objekta inkorporirane u **šire ralno okruženje iz gornjeg** rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da svaki dio objekta bude prikazan.

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.