



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/24-14662/3
Podgorica, 18.03.2025. godine

„VERDE VILLAGE“ Doo

Podgorica

Oktoih 2, Donja Gorica

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

Aktom broj 05-332/24-14662/1 od 06.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Verde Village“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovanog od strane „ČELEBIĆ“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.03.2025.godine u 15:52:36 + 01'00', za izgradnju objekata mješovite namjene u naselju „Verde Village“, na UP 1, Blok 1, koje obrazuju kat. parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Mihinje" ("Službeni list Crne Gore- br.62/20), Glavni grad Podgorica.

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 ovlaštenja 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 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktrnat upućuje na sljedeće nedostatke:

Na osnovu uvida u idejno rješenje zaključuje se da je za isto dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta br.09-1616/4 od 16.12.2021.godine. S tim u vezi, potrebno je u zahtjevu i kroz idejno rješenje navesti da se radi o izmjeni saglasnosti, dostaviti idejno rješenje za koju je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta i prijavu građenja za istu. Nadalje, u projektnom zadatku i tehničkom opisu predmetnog idejnog rješenja navodi se da na lokaciji ne postoje izgrađeni objekti, dok je evidentno da na terenu postoje objekti u izgradnji, pa je neophodno dostaviti fotodokumentaciju sa lokacije i jasno u tehničkom opisu obrazložiti koja faza idejnog rješenja je izgrađena, odnosno je u izgradnji.

Nadalje, u idejnom rješenju kao lokacija za građenje navode se katastarske parcele br. 142/5, 142/7, 142/8, 142/9, 142/16, 142/17 i 142/18 sve KO Farmaci, dok se kod Izjave o tačnoj lokaciji planiranog objekta od 05.03.2025.godine, kat. parcela 148/18 KO Farmaci ne navodi kao lokacija za građenje. S tim u vezi, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije i uskladiti tehničku dokumentaciju idejnog rješenja u pogledu preciziranja lokacije za građenje.

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta, poglavlje *Smjernice za pejzažno uređenje*, stoji: "Tokom implementacije planskog dokumenta a u cilju maksimalnog očuvanja karaktera i autentičnosti pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline, a prije izrade idejnog rješenja, idejnih-glavnih projekata neophodno je uraditi **pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila i elaborat zaštite zelenila** za sve urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smernice za nadoknadu zaštićenih vrsta. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju *Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.*"

Planskim dokumentom propisano je da uslovi za postavljanje objekata, konkretno za objekate sa jednom stambenom jedinicom u okviru mješovite namjene objekat mora biti udaljen od ivice saobraćajnice ili susjedne parcele najmanje 3 m, dok minimalno rastojanje između objekata treba biti $\frac{1}{2}$ vidne visine višijeg objekta prema tom objektu. Imajući ovo u vidu na grafičkim prilogima idejnog rješenja potrebno je, osim međusobnog udaljenja između objekata, iskotirati udaljenje od granica parcele, odnosno prikazati GL za svaki objekat na lokaciji. Za izgradnju stambenih objekata sa tri stambene jedinice u okviru mješovite namjene ovo udaljenje je takođe 3 m, za objekate sa devet stambenih jedinica je 4 m, dok se apartmanski objekti mogu graditi na manjem rastojanju od $\frac{1}{2}$ višijeg objekta, uz uslov da se na tim stranama nalaze prateće prostorije u stanu, kao što su kuhinje, kupatila, hodnici i slično. Na svim grafičkim prilogima prikazati GL, RL i UP linije.

Dostaviti veći broj grafičkih priloga sa **užom situacijom** po fazama i objedinjeno, sa nanešenim međusobnim udaljenjima, prikazom objekata u dodiru sa terenom, sa saobraćajnim i parternim uređenjem parcela i legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat.

Dalje, sagledavajući grafičke priloge sa prikazom vila-Tip 1 konstatuje se da se na parceli ovih objekata nalazi bazen. Neophodno ga je prikazati na svim grafičkim prilogima:

presjeci, izgledi, situacija sa uređenjem terena, 3d prikazi. Ovo se odnosi za sve objekte na predmetnoj lokaciji u smislu da ni jedan projektovani segment objekta ili parternog uređenja ne ostane neprikazan.

Nadalje, smjernicama iz plana je propisano minimalna **procenat zelenih površina** koje je neohodno ostvariti na parcelama. Za parcele sa stambenim objektima vila ovaj procenat iznosi 50%, dok je kod parcela sa apartmanskim objektima ovaj procenat 40%. Potrebno je prikazati ove površine za sve pojedinačne parcele i njihov procenat. Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture, u površini definisanoj u poglavlju 5.6 *Pejzažna arhitektura*. U procenat slobodnih zelenih površina ne računaju se asfaltirane, betonirane i popločane površine.

Smjernicama iz planskog dokumenta (tabela sa urbanističkim pokazateljima) za predmetnu UP 1 propisano je **630 stambenih jedinica**. Kroz idejno rješenje dat je podatak broja stambenih jedinica za stambene objekte-vile. Potrebno je dati i podatak za projektovan broj stambenih jedinica u apartmanskim objektima.

Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. Nadzemne etaže (suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterana pozicioniran u odnosu na morfologiju terena. **U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže**, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje, a ne kako je to računato idejnim rješenjem budići da se u tabelama sa proračunom zauzetosti navodi proračun na nivou prizemlja objekata. S tim u vezi, potrebno je dostaviti grafički prilog koji će dati pokaznicu sa površinama koje su ušle u obračun zauzetosti, odnosno različitom bojom/šrafurom prikazati horizontalnu projekciju svih objekata na lokaciji.

Takođe, napominjemo da je kod apartmanskih objekata u zona T1 i T2 nadstrešnicu sa kolonadom potrebno uračunati u zauzetost objekata na parceli. Proračun prikazati za sve objekte pojedinačno kao i na nivou kompletne lokacije objedinjeno.

Planskim dokumentom **suteran** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je **sa tri strane ugrađen u teren**, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili **odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m**. Podzemna etaža (podrum) je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje.

Imajući ovo u vidu da se zaključiti da etaža suterana nekih objekata nije projektovana shodno citiranim smjernicama. Konkretno, kod objekata tipa Vila 1, etaža suterana nije ukopana sa sve tri strane (grafički prilog osnova suterana) budući da je utvrđeno da su na istoj projektovani otvori na više strana. Nadalje, u etaži suterana se nalazi toalet čija površina nije ušla u obračun BRGP-a. Napominjemo, da je planom propisano da u suteranskim etažama samo servisne i pomoćne prostorije (tehničke prostorije, ostave...) i parking prostori ne ulaze u obračun BRGP-a. Osim navedenog, kod objekata vila Tip 1 prostori sa oznakom RK1 (*Osnova i sprata*) nisu navedeni u tabeli sa legendom površina, pa ih je potrebno naznačiti i prikazati njihovu površinu.

Nadalje, zbog konfiguracije terena podrumске etaže kod apartmanskog objekta T1 ne mogu biti okarakterisane kao podrumске budući da nisu kompletno ukopane. S tim u vezi, ove etaže predstavljaju suterenske etaže, a shodno planu potrebno je da budu ukopane sa tri strane.

Osim navedenog, potrebno je na grafičkim prilogima Presjeka prikazati liniju postojećeg terena, visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

