



Broj: 09-332/23-5560/4
Podgorica, 05.09.2023. godine

„KIPS GRADNJA“ DOO

PODGORICA

Ankarski bulevar, br.20, ulaz C, sprat I

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

Aktom broj: 09-332/23-5560/1 od 10.07.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Kips gradnja“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.07.2023. godine u 13:23:03 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koje čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik-sanacioni plan" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.31/19), 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 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 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 opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Konik-sanacioni plan", grafički prilog **Saobraćaj predlog**, konstatuje se da je ka predmetnoj lokaciji predviđen jedan saobraćajni pristup sa ulice u zaleđu. Idejnim rješenjem su projektovana dva saobraćajna pristupa, jedan prema gore navedenoj smjernici kojim se pristupa garaži objekta, dok je drugi planiran sa sjeverne strane parcele preko planom predviđenog trotoara.

Uvidom u tehnički opis idejnog rješenja navodi se da je saobraćajni priključak sa sjeverne strane parcele planiran kao privremeni priključak kojim se pristupa do 24 parking mjesta na parceli, nakon čega se nastavlja na rampu koja vodi do nivoa -1 i -2. Idejnim rješenjem nije definisano na koji način se pristupa ovim parking mjestima i rampi za podzemne etaže nakon ukidanja ovog privremenog saobraćajnog priljučka, odnosno nije precizirano gdje se nalazi stalni priključak za iste. Potrebno je saobraćajni pristup prilagoditi smjernicama iz plana te ukinuti projektovani pristup sa sjeverne strane parcele i **sva parking mjesta planirati isključivo u podzemnim etažama** na parceli. Slobodne površine na parceli ozeleniti i predvidjeti mjesta za odmor i socijalizaciju stanara planiranog objekta.

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14,) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Planskim dokumentom za predmetnu lokaciju je predviđena spratnost P+6, odnosno 7 nadzemnih etaža. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (Izgledi objekta, 3D prikazi objekta...) konstatuje se da etaža -1 nije u potpunosti ukopana te ona u tom smislu ne može predstavljati podrumsku etažu već se može okarakterisati kao suterenska etaža, čime se dobija objekat od 8 nadzemnih etaža. S tim u vezi, **prekoračena je planom propisana spratnost za datu lokaciju.**

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta *Planirani programski pokazatelji* - zona A (str. 18), konstatuje se da se za predmetne UP91, UP92, UP93 dobija kumulativni indeks zauzetosti od 0.4. Članom 110 Pravilnika, propisano je da indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Uzimajući u obzir da površina predmetne lokacije iznosi 4.193,00 m², te primijenjuću indeks zauzetosti od 0.4, dobija sa maksimalna površina etaže od 1.677,20 m². Kako projektovani objekat ima površinu etaže od 1.697,00 m² konstatuje se **da je prekoračena zauzetost u okviru predmetne lokacije.**

Planskim dokumentom, obzirom na namjenu kolektivno stanovanje i parametre u kontaktnim zonama, ovaj plan treba da obezbijedi potrebne elemente **za stambenu gradnju srednje gustine cca 125 st/ha**, indeks zauzetosti 0,40. Članom 43 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, površine **stanovanja srednje gustine imaju bruto površinu od 120 - 250 stanovnika/ha**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je u objektu projektovano 156 stambenih jedinca (12 garsonjera, 120 jednosobnih stanova i 12 dovosobnih stanova) čime je objekat projektovan za cca 288 stanovnika.

Uzimajući veći/povoljniji parametar za stanovanje srednje gustine (250 stanovnika/ha) za predmetnu lokaciju, dobija se broj stanovnika od cca 105. Iz priloženog činjeničnog stanja konstatuje se da **gustina stanovanja nije usklađena sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta**. Korigovanjem gustine stanovanja u odnosu na smjernice iz planskog dokumenta promijenice se struktura stambenih jedinica u objektu i time dobiti komforniji prostor za život ljudi u istim.

Kako je planskim dokumentom propisano da površina isturenih djelova fasade ne može biti veća od 50% ukupne površine fasade, potrebno je u idejnom rješenju **prikazati kolika je površina erekera, balkona i sl. na svim fasadama objekta**. Obratiti pažnju na oblikovanje objekta, odnos puno-prazno, proporciju otvora na objektu i td. Promjenu materijalizacije na objektu riješiti po principu promjene fasadne ravni. Rashladne jedinice/klima uređaje na fasadi postaviti tako da ne zauzimaju korisnu površinu balkona, te ih sakriti odogovarajućim fasadnim elementima tipa brisolejima.

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.09.05 10:20:07 +02'00'