



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: 09-332/23-2014/4

Datum: 28.04.2023.godine

„NORD GROUP“ DOO

PODGORICA

Central Point 95 (ulaz I-1),st.br.2

Aktom broj 09-332/23-2014/1 od 07.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „NORD GROUP“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A-tim studio“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 10.02.2023 godine u 12:11:39 + 01'00", za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele UP 30-31, na katastarskim parcelama 3569/23, 3569/22, 3569/24, dijelu 3569/21 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 9“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/20), 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 i 82/20), 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).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Prema Detaljnom urbanističkom planu Zabjelo 9 („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 09/20), predmetna lokacija koju čini UP 30-31, nalazi u okviru zone A, za koju je predviđena namjena stanovanje veće gustine (SV). Poglavlje 5.3 *Uslovi u pogledu planiranih namjena* predviđa osnovne namjene površina na prostoru ovog plana i to: stanovanje veće gustine, površine za školstvo i socijalnu zaštitu, površine za javno pejzažno uređenje, površine saobraćajne strukture i površine elektroenergetske infrastrukture. Stanovanje veće gustine je dominantna namjena u obuhvatu ovog plana, i planirana je u svim zonama A-D. U površinama za stanovanje dozvoljeni su i sadržaji koji ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Uvidom u planski dokument utvrđeno je da površina urbanističke parcele UP 30-31 iznosi 1547.23m². Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP= 3.760m² (ostvareno 3.603,25

m²), površina pod objektom 696.3 m² (ostvareno 640.90 m²), indeks zauzetosti 0.45 (ostvareno 0.40), indeks izgrađenosti 2.43 (ostvareno 2.26), spratnost P+4 do P+5 (ostvareno Po+P+4 / Po+P+5).

Dalje, uvidom u dostavljeni elaborat parcelacije konstatovano je da je UP 30-31 formirana od katastarskih parcela broj **3569/21, 3569/22, 3569/23, 3569/24 i 3569/52** KO Podgorica III. U tekstualnoj dokumentaciji dostavljenog idejnog rješenja, navedeno je da je gradnja predviđena na dijelu UP 30-31, odnosno na kat. parcelama br. 3569/24, 3569/23, 3569/22 i dijelu 3569/21 KO Podgorica III. U skladu sa članom 52 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* ("Sl. List CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/20, 86/2022 i 4/2023) *Kompletiranje urbanističke parcele*, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na susjednu katastarsku parcelu br. 3569/52 KO Podgorica III koja ulazi u sastav UP 30-31, a koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva, već pravo svojine ima Đorđević Ilija u obimu prava 1/1. Imajući u vidu navedeno, potrebno ponuditi otkup, dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji ili pisanu saglasnost vlasnika da investitor može da gradi na predmetnoj kat.parceli. Ugovor o zajedničkoj izgradnji, kao i pisana saglasnost moraju biti ovjereni kod notara i zabilježeni u list nepokretnosti.

U poglavlju 5.4.1. *Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine*, definisano je da su horizontalni gabariti podruma na minimalnom udaljenju 1.0m od granice urbanističke parcele, te da je krov garaže potrebno nivelaciono uskladiti sa kotama okolnog terena, ozeleniti i parterno urediti kao dio slobodnog prostora na parceli. Idejno rješenje je potrebno korigovati, odnosno na grafičkom prilogu *Osnova podruma*, prikazati udaljenja podruma od granica susjedne parcele kako bi se utvrdilo da li je ispoštovan gore navedeni uslov.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Član 73 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* ("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020) navodi da se tehnička dokumentacija izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nisu uređena ovim zakonom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Osnova prizemlja*, konstatovano je da na nivou prizemlja nije planiran zaseban ulaz u stambeni dio objekta, te zaključujemo da će se isti odvijati preko podrumske etaže odnosno interne saobraćajnice i parking mjesta, čime se ugrožava sigurnost pješaka i što nije u skladu sa pravilima struke. U okviru urbanističke parcele je potrebno predvidjeti reprezentativan pješački prilaz objektu, a da se isti ne ostvaruje preko saobraćajnice i parking mjesta. Pristup objektu mora biti dostupan pješacima, vozilima hitne pomoći i vatrogasnim vozilima.

Član 100 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10 i 033/14) propisuje da je najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija za garaže i tehničke prostorije do 3.0m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog Presjek B-B, konstatovano je da visina etaže podruma iznosi 3.20m.

U poglavlju 5.4.1. *Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine*, definisano je da za sve nove objekte obavezna izgradnja podzemnih garaža koje zadovoljavaju potrebe za parkiranjem stambenog i poslovnog dijela. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje 1.1 PM na 1 stan; poslovanje 1 PM na 40 m² BGP. U skladu sa tim, za predmetni objekat je potrebno predvidjeti 51 parking mjesto za planiranih 46 stambenih jedinica, i 17 parking mjesta za potrebe poslovanja u prizemlju, ukupno 68 parking mjesta. Idejnim rješenjem je predviđeno 38, što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Takođe, neophodno je dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je predviđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste. Uvidom u planski dokument, izvod *Plan Saobraćaja*, konstatovano je da je pristup urbanističkoj parceli UP30-31, predviđen sa saobraćajnice na sjeverozapadnoj strani parcele. Idejnim rješenjem predviđen je pristup parceli sa saobraćajnice na sjeveroistočnoj strani i to preko planiranih javnih parking površina, što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Takođe, neophodno je na grafičkim priložima jasno prikazati uključenje sa planirane saobraćajnice na predmetnu parcelu.

Dalje, član 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10 i 033/14) navodi da je minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja širine 2.30m i dubine 5.00m, te da se parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Za parelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00 x 5.50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m. Otvorena prava rampa za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500m² ima maksimalan pad od 15%. Potrebno je isti naznačiti na grafičkim priložima. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Osnova podruma*, konstatovano je da parking mjesta broj 6, 19, 20 ne ispunjavaju minimalne uslove. Potrebno je iskotirati sva parking mjesta, interne komunikacije i silaznu rampu kako bi se utvrdilo da li ispunjavaju gore navedene uslove.

Član 7 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* („Sl. List CG“, br. 13/07 i 32/11) navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora da se izgradi pješačka staza široka najmanje 0,80 m. Dalje član 11 *Pravilnika* navodi da dozvoljeno rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg izlaza sa svakog nivoa garaže (evakuacioni put) u podzemnoj garaži, treba da bude u slijepom dijelu prostorije 20m. Mjerenje dužine evakuacionog puta vrši se po srednjoj liniji prolaza za korisnike garaže i putničke automobile, pri čemu se kao evakuacioni put ne računa prolaz između parking mjesta. Član 12 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl.List CG", broj 9/2012) navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaženja, te da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan. Neophodno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom katastarske parcele koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Na grafičkim priložima broj 2 *Šira situacija planiranog stanja*, 4 *Situacija planiranog stanja*, 28, 29, 30, 31, 32, prikazana su parking mjesta koja su planom predviđena na parcelama koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva, te je iste potrebno ukloniti.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. 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, 043/19). Grafički prilozi moraju biti potpisani od strane ovlašćenog inženjera.

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.**

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.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji 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, 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.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu, i uskladiti je sa parametrom datim u Planu koji iznosi 219 st/ha. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa **namjenom** za predmetnu lokaciju.

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, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.