



Broj: 09-332/23-5394/2
Podgorica, 07.07.2023. godine

VOLI TRADE DOO

PODGORICA
Josipa Broza bb

Aktom broj: 09-332/23-5394/1 od 04.07.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se VOLI TRADE DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta – Hipermarketa na kat. parceli 4453/1 KO Nikšić, u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić – generalna urbanistička razrada, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.07.2023.godine 14:11:10 + 02'00'.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostake otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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 i 86/22), 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).

Prema ovome, neophodno je dostaviti **Elaborat parcelacije** za predmetnu lokaciju izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije, koji je **ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu**.

Osim navedenog, uvidom u dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

Predmetna katastarska parcela 4453/1 KO Nikšić, u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić - generalna urbanistička razrada, Opština Nikšić, nalazi se u okviru površine za industriju i proizvodnju IP. Uvidom u planski dokument, poglavlje 22.4. *Kategorije namjene površina za područje GUR-a*, propisano je da se na površinama za industriju i proizvodnju mogu planirati

i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, parkinzi i garaže i objekti infrastrukture u funkciji pretežne namjene, smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe.

Planskim dokumentom propisani su indeksi izgrađenosti i zauzetosti kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Predmetnu lokaciju čini katastarska parcela 4453/1 KO Nikšić, površine 9704m². Urbanistički parametri za predmetnu lokaciju su: indeks izgrađenosti = 1.8 (ostvareno 0.59), indeks zauzetosti = 0.6 (ostvareno 0.36), površina pod objektom = 5.822,4m² (ostvareno 3.500,79m²), bruto razvijena građevinska površina = 17.467,2m² (ostvareno 5.670,79m²), spratnost P+2 (ostvareno Po+P+1).

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, 033/14) navodi da minimalno parking mjesto kod upravnog parkiranja za putničko vozilo je širine 2.3m i dužine 4.8m na otvorenom dok je kod garaža dubina parking mjesta minimum 5m, 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 5.5m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2x5m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.5m. Najmanja širina prave rampe iznosi 3,75 m (kolovoz 2.75+2x0.5 obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu. Potrebno je iskotirati parking mjesta, kolske trake unutar podzemne garaže i pristupnu rampu kako bi se utvrdilo da li su ispoštovani gore navedeni uslovi.

Parking mjesto za lica smanjene pokretljivosti mora biti smješteno najbliže pristupačnom ulazu u objekat i mora da ima dimenzije za jedan automobil 3.7x5m, za dva automobila u nizu 5.9x5m sa međuprostorom širine 1.5m, sve u skladu sa članom 40 *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* ("Sl. List CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14). Korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim, i iskotirati parking mjesta kako bi se utvrdilo da li su ispoštovani propisani uslovi.

Član 12 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. List CG", broj 9/12) navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaženja, te da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan. 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. Takođe, član 7 *Pravilnika*, navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora se izgraditi pješačka staza široka najmanje 0,80 m.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, a osim toga neophodno je projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke.

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 objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru. Zastupljenost i obradu zelenih površina realizovati u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura).

Takođe, upućujemo i na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Potrebno je dostaviti **geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, **dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera 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).

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

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

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

GLAVNOI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.