



Broj: 09-332/23-7305/4
Podgorica, 23.10.2023. godine

„BEMAX“ DOO

PODGORICA

Ul.Studentska 2 A

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

Aktom broj: 09-332/23-7305/1 od 22.09.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Bemax Doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje “ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.09.2023. godine u 11:22:39 + 02'00', za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čini dio UP 58, koju čini kat.parcela 7221/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo B2” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), 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 ovlašćenja 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 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).

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Smjernicama iz Plana navodi se da su svi potrebni urbanistički parametri (broj urbanističke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina pod postojećim objektima, maksimalna dozvoljena spratnost objekta, maksimalna BRGP, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) dati u poglavlju **4.4.1 – “Planski bilansi i kapaciteti”**. Shodno datoj tabeli, za predmetnu UP 58, predviđen je **broj radnih mjesta 69**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je objekat projektovan, shodno organizaciji i dipoziciji namještaja, za cca 140 zaposlenih, te je isti potrebno prilagoditi zadatoj smernici od maksimum 69 radnih mjesta.

Smjernicama iz planskog dokumenta vertikalni gabarit objekta definiše se kroz dva parametra, prvi parametar definiše spratnost objekta - **kao broj nadzemnih etaža**, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Planskim dokumentom za predmetnu UP 58 predviđena je maksimalna spratnost objekta 2Po+P+5. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je **zadata spratnost prekoračena**, budući da je objekat spratnosti 2Po+P+6, iz razloga što je na etaži petog sprata projektovan izlaz na krov visine cca 3,5 m (*Osnova krova I, Presjek 1-1, Presjek 2-2*) koji istu čini etažom. Na poslednjoj etaži objekta (petom spratu) nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom, već je moguće jedino omogućiti **servisni izlaz na krov**.

Nadalje, planski dokument propisuje da **najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi do 3 m za garaže i tehničke prostorije. Idejnim rješenjem su projektovane dvije podzemne garaže spratne visine 3,5 m i 4,5 m što nije u skladu sa zadatim smjernicama iz plana.

Sva **parking mjesta** u garaži je potrebno numerisati i iskotirati. Dimenzije parking mjesta na svim površinama predviđenim za parkiranje treba da budu u skladu sa važećim standardima i propisima. Prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Službeni list CG-opštinski propisi“ br.24/10 i 33/14) član 114*, minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0.3 do 0.6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50 m. S tim u vezi, sve površine u službi parkiranja i garažiranja vozila je potrebno projektovati prema članu 114 Pravilnika. Nadalje, plan propisuje da najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznosi: **za otvorene prave rampe 12%**, za pokrivene rampe 15%. Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti i ista označiti na grafičkim priložima.

Nadalje, planom je propisano da se prilikom projektovanja i izgradnje garaže potrebno pridržavati *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)*. S tim u vezi, u tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja potrebno je definisati na koji način je riješena protipožarna zaštita u objektu.

Smjernicama za uređenje zelenila poslovnih objekata popisana je **minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcele**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da ovaj procenat nije zadovoljen imajući u vidu da se idejnim rješenjem planira zelenilo na parteru u površini od 450,63 m², što iznosi 26,7% predmetne lokacije.

Nadalje, uvidom u grafički prilog planskog dokumenta **br.06 Plan pejzažnog uređenja**, da se obodom predmetne UP duž saobraćajnica planiraju drvoredi te je iste potrebno projektovati i prikazati u grafičkim priložima idejnog rješenja. Plan navodi da, sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00 m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm. Ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. Sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, a kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije.

Plan navodi da je potrebno, ukoliko se glavnim projektom planira podzemno garažiranje, obezbijediti dovoljnu visinu supstrata (od 1,4 m minimum) kako bi se ispunili uslovi za ozelenjavanje trga u smislu sadnje niskog, srednjeg i visokog rastinja, a ne putem izdignutih žardinjera. **Na karakterističnim prjesecima prikazati visinu supstrata na djelovima koji se ozelenjavaju**, uključujući i žardinjeru na petom spratu objekta. Površine podzemnih garaža i ravnih krovova potrebno je urediti parternim zelenilom i biljkama koje nemaju dubok korijenov sistem.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

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 7 (sedam) 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.