



Broj: 05-332/24-13966/3
Datum: 24.12.2024.godine

„GEO-MASTER“ DOO

BIJELO POLJE
Ulica III Sandžačke 76

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

Aktom broj 05-332/24-13966/1 od 22.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „GEO-MASTER“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Intesa group“ d.o.o., ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2024. godine u 11:58:39 + 02'00' za izgradnju stambeno poslovnog objekta na dijelu UP 11 i UP12, zona A5, urbanistička zona „A“, podzona A5, koje čini kat. parcele br. 4026/7 i 4026/8, u okviru izmena i dopuna u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice, 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 dostavljeno idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Lokaciju za građenje čine:

- kat.parc. 4026/7 KO Donja Gorica, koja čini dio UP 11 i
- kat.parc. 4026/8 KO Donja Gorica, koja čini dio UP 12.

Prema zadatim urbanističkim parametrima iz Planskog dokumenta maksimalna dozvoljena BGP za predmetnu lokaciju iznosi 5353,20m², dok je projektom ostvarena BGP od 5386,17m². Urbanistički parametri u planskom dokumentu su dati kao maksimalne vrijednosti te se **konstatuje da je prekoračena BGP planiranog objekta.**

Dalje, evidentirano je nepoklapanje bruto površina prvog i drugog sprata na grafičkim priložima lamele 1 - osnova sa dispozicijom namještaja i osnova sa kotama navedenih etaža. Takođe, evidentirano je nepoklapanje bruto površina prvog i drugog sprata na

grafičkim priložima lamele 3 - osnova sa dispozicijom namještaja i osnova sa kotama navedenih etaža. Neophodno je **usaglasiti parametre** u svim djelovima grafičke i tekstualne dokumentacije idejnog rješenja.

Potrebno je **iskotirati udaljenost građevinske linije od susjedne parcele** u dijelu lamele 1. Takođe, **dimenzionisati saobraćajnice i parking mjesta u okviru parcele**. Uslovima za projektovanje parkinga i garaža je definisano da otvorena parkirališta treba raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i **uz ili između parkinga zasaditi drveće**

Budući da je evidentirana nadstrešnica iznad prizemlja (lamela A) koja prelazi građevinsku liniju, neophodno je predvidjeti montažno-demontažnu nadstrešnicu koja će se vizuelno uklopiti u oblikovanje planiranog objekta.

Takođe, planirane nadstrešnice uzeti u obračun indeksa zauzetosti na parceli. Obračun površina raditi u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10, 33/14)*.

Prema grafičkom prilogu *Presjek 4-4* evidentirana je visina podzemne garaže 3,90m, dok je Planskim dokumentom propisano da *najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerene između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija za garaže i tehničke prostorije iznosi 3,00m*. Potrebno je korigovati spratnu visinu garaže shodno navedenom.

U tehničkom opisu je potrebno precizno navesti završne fasadne materijale sa bojom prema RAL karti, kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli. **Kod objekata poslovanja i stanovanja minimalno 30% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom.**

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

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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

