



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktoratu glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-16254/2
Datum: 27.01.2025.godine

„SAS COMPANY“ DOO PODGORICA

PODGORICA
Ul.Marka Miljanova 55

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

Aktom broj 05-332/24-16254/1 od 10.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SAS COMPANY“ DOO PODGORICA, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju poslovnog objekta – depadans hotela na djelovima UP3 i UP4 koje čine kat. parcele br. 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta "Nova varoš – Bloka H", 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 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 dostavljeno idejno rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski dokument, ovaj Direktorat utvrdio je sljedeće nepravilnosti:

Urbanističko - tehničkim uslovima definisano je da je na predmetnim parcelama planirana spratnost objekata Po+P+4+M (gdje je M - za 1/3 širine objekta, od ulične fasade, povučena etaža), što je prikazano i na grafičkim priložima planskog dokumenta 08 *Fasade* i 06 *Spratnost objekata*. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da potkrovlje planirano iznad čitave donje etaže, što nije u skladu se gore navedenim smjernicama. Idejno rješenje je potrebno korigovati i to u dijelu poslednje etaže tako da ista bude povučeni sprat za 1/3 širine objekta od ulične fasade.

Dalje, uvidom u grafičke priloge presjeka utvrđeno je da je projektom planirana i podrumka etaža koja nije prikazana na osnovama. Potrebno je dostaviti grafički prilog osnove podrumke etaže te prikazati ostvareni broj parking mjesta kao i ostvarenu vezu sa postojećom garažom susjednog objekta preko koje se pristupa istoj.

Osim toga, s obzirom da je projektom predviđeno ostvarivanje veze podrumke i nadzemnih etaža sa postojećim objektom hotela, potrebno je u okviru tehničke dokumentacije (Obrazac 1) projekat definisati kao rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela, te odgovarajućim šrafurama naznačiti djelove postojećeg objekta koji se ruše i jasno naznačiti u kom dijelu se ostvaruje veza u okviru objekta.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, kao i Izjavu geodete sa tačnim podacima o lokaciji objekta, katastarskim i urbanističkim parcelama, njihovim površinama i obezbijeđenim pristupima objektu.

Potrebno je u okviru tehničke dokumentacije tabelarno prikazati zadate i ostvarene urbanističke parametre za predmetnu lokaciju.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno jasno prikazati, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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.

Takođe, na situacijama je potrebno ucrtati erkere, i njihovu poziciju definisati u odnosu na granicu katastarske parcele. Potrebno je iskotirati dubinu erkera na presjecima. Na presjecima takođe naznačiti granicu katastarske parcele.

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

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

