



Broj: 09-1316/2  
Podgorica, 23.12.2021. godine

## „INTERMOST“ DOO

**PODGORICA**  
Ul. Studentska br.2

Aktom broj 09-1316/1 od 29.07.2021. godine, „INTERMOST“ d.o.o. Podgorica, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na UP 979, koju čini kat.parcela broj 3961/2 KO Žabljak I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3596/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak II", („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 47/18.

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da nije utvrđena legitimacija investitora jer nedostaje dokaz o pravu svojine za katastarsku parcelu 3961/2 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta. Kako bi se moglo odlučivati po Zahtjevu, potrebno je dostaviti **original Listove nepokretnosti**, ne starije od 6 (šest) mjeseci za predmetnu katastarsku parcelu.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 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).

Prema ovome, potrebno je dostaviti **Izjavu projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta, ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen prilaz objektima na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom, kao i **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta – u originalu sa potpisom i pečatom.

Uvidom u tabelarni dio Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3596/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak II", („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 47/18), kojim je prikazan pregled ostvarenih kapaciteta po urbanističkim parcelama (poglavlje 8. *Urbanistički*

parametri), zaključuje se da je za UP 979 predviđen indeks zauzetosti 0.50, indeks izgrađenosti 1.50, dok je planirana namjena površina – stanovanje srednjih gustina. S obzirom na to da površina predmetne urbanističke parcele iznosi 746,00 m<sup>2</sup>, maksimalna zadata BRGP objekta je 1119 m<sup>2</sup>, dok je maksimalna površina pod objektom 373,00 m<sup>2</sup>. Analizom dostavljenog idejnog rješenja, odnosno sabiranjem BRGP svake pojedinačne etaže (ne računajući suteran), uočeno je da ostvarena BRGP objekta iznosi 1122,80 m<sup>2</sup>, što predstavlja prekoračenje planom zadatog indeksa izgrađenosti.

Takođe, u dostavljenom idejnom rješenju, suterenska etaža je planirana u cjelini iznad zemlje, što nije u skladu sa članom 102 *Pravilnika 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), kojim je definisano da je **suteran nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena** oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nadalje, navedenim članom je definisano da suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu, vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m. Shodno tabeli iz poglavlja 8. *Urbanistički parametri*, tekstualnog dijela plana, za UP 979 vertikalni gabarit objekta je definisan dozvoljenom spatnošću: P+2+Pk, što iznosi 4 nadzemne etaže. Dostavljenim idejnim rješenjem je planiran objekat koji ima 5 nadzemnih etaža (Po+S+P+2+Pk), gdje je suteran planiran u cjelini iznad zemlje, što predstavlja prekoračenje planom predviđene spratnosti, budući da se suteran, shodno citiranom Pravilniku, smatra nadzemnom etažom.

Nadalje, analizom dostavljenog idejnog rješenja, uočeno je da predviđena visina suterenske etaže iznosi 2.65m, što nije u skladu sa smjernicom definisanom u poglavlju 7.1.8. *Visina i spratnost objekta*, tekstualnog dijela plana, kojom je predviđeno da suterenska etaža ne smije da ima visinu veću od 2.40m.

Kada je u pitanju odnos objekta prema građevinskoj liniji, a imajući u vidu da u grafičkom prilogu broj 12: *Plan nivelacije i regulacije* predmetnog planskog dokumenta, za UP 979 nisu grafički prikazane građevinske linije, primjenjuju se smjernice koje su predviđene u poglavlju 7.3.2.1 *Položaj objekta*, tekstualnog dijela plana, a koje se odnose na objekte čija je namjena stanovanje srednjih gustina, i to: „*Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:*

- o *minimalno 3,0m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m (kod stepenišnog zida dozvoljavaju se fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta)*

*ili*

- o *minimalno 3,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m. Minimalno odstojanje osnovnog gabarita objekta od susjednog objekta:*

- o *za slobodnostojeće objekte je 6,0m;*
- o *jednostrano uzidani objekti – 6,0m prema slobodnom dijelu parcele;*
- o *obostrano uzidani objekti – 0,0m."*

Sagledavajući dostavljeno idejno rješenje, konstatovano je da nisu ispoštovane planom definisane građevinske linije, s obzirom na to da je objekat prema Ulici Narodnih heroja postavljen na udaljenosti 2.25m od regulacione linije, prema planiranoj Ulici Nova 3 postavljen je na udaljenosti 1.80m od regulacione linije, dok je od granice sa bočnim susjedom postavljen na udaljenosti od 3.25m.

Imajući u vidu da je u poglavlju 7.3.2. *Pravila građenja za stanovanje srednjih gustina*, tekstualnog dijela plana, definisano da se na kalkanima dozvoljavaju otvori samo sa visokim parapetom od 1,5m, odnosno kod stepenišnog zida fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta, neophodno je u osnovama svake etaže prikazati visinu parapeta planiranih prozora.

Uvidom u osnovu podrumске etaže u kojoj je planirana garaža, uočeno je da je usvojena šema parkiranja sa dvosmjernom ulicom širine 4,70 m i organizovanim parking mjestima sa obje strane ulice, pod uglom od 90°, što nije u skladu sa standardima definisanim *Pravilnikom i tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije („Sl. list Crne Gore“, broj 9/12)*, kojim je propisano da velike i srednje garaže moraju da imaju prilaz za vatrogasna vozila širine 5,50 m za dvosmjernu ulicu, pri čemu mora da bude omogućeno kretanje vatrogasnih vozila samo naprijed. Projektovana garaža se shodno članu 2 citiranog Pravilnika, smatra srednjom garažom, budući da je njena korisna površina veća od 400m<sup>2</sup>. Takođe, potrebno je planirati ulaze i izlaze iz garaža shodno smjernici koja je definisana u poglavlju 7.3.2.4. *Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*, tekstualnog dijela plana, kojom je propisano da je ulaze i izlaze iz garaža neophodno planirati na rastojanju min. 10,0m od raskrsnice za saobraćajnice II reda, a za saobraćajnice I reda min. 15,0m.

Nadalje, sagledavanjem dostavljenog idejnog rješenja, konstatovano je da nije osigurano nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama, budući da u osnovi partera, nisu predviđene rampe za potrebe savladavanja visinskih razlika.

Takođe, za UP 979, shodno poglavlju 7.3.2. *Pravila građenja za stanovanje srednjih gustina* tekstualnog dijela plana, definisan je minimalni procenat zelenih površina na parceli, i to 30%, što u konkretnom slučaju iznosi 223,80 m<sup>2</sup>. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, a posebno grafički prilog: Situacija – parter, uočeno je da je predviđeno cca 135 m<sup>2</sup> zelenih površina, što iznosi cca 18%, čime nije zadovoljen planom propisani minimum.

Iz navedenih razloga, Glavni državni arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno arhitektonsko rješenje.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

Gore navedeno dopuniti u skladu sa stručnim uputstvom koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

S tim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 3 (tri) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava.

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

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

