



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-4100/6  
Datum: 13.10.2023.godine

## “ROAMING MONTENEGRO” DOO

**NIKSIC**  
Trg Slobode

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka,  
shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-4100/1 od 17.05.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Roaming” d.o.o. iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „KAT” d.o.o. Nikšić, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 15:14 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta – kolektivnog stanovanja, na urbanističkoj parceli UP4, urbanistički blok UB51, koju čine katastarske parcele br.389/7, 389/23, 389/3 i 4551/4 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci 1“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.24/10), Opština Nikšić.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, donio je Rješenje o prekidu postupka br. 09-332/23-4100/4 od 27.06.2023. godine, do okončanja postupka pred Direkcijom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u dijelu izdavanja novih Urbanističko-tehničkih uslova, imajući u vidu da se planira izgradnja objekta preko 3000m<sup>2</sup> za čije je izdavanje nadležno ovo Ministarstvo, kao i do okončanja postupka pred nadležnom Upravom za katastar i državnom imovinom u dijelu ovjere elaborata parcelacije izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije.

„Roaming montenegro” d.o.o. je aktom br.09-332/23-4100/5 dana 02.10.2023.godine dostavio zahtjev za nastavak postupka, kao i dopunjeno idejno rjesenje nakon okoncanja postupka pred nadleznim organima.

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 dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, utvrđeno je sljedeće:**

Potrebno pokrenuti postupak otkupa kat.parcela br.389/3 i 4551/14 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci 1“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.24/10), Opština Nikšić, na kojima pravo svojine ima Crna Gora u obimu prava 1/1, dok pravo raspolaganja ima opština Nikšić u obimu prava 1/1.

Potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima **od kojih katastarskih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.**

Uvidom u predmetni planski dokument utvrđeno je da je planiran max broj domaćinstava u kolektivnom stanovanju 300 uz pretpostavku da prosječno domaćinstvo broji četiri člana te da je površina zone kolektivnog stanovanja 5,50ha a gustina stanovanja u ovoj zoni 220st/ha. Imajući ovo u vidu zaključuje se da je **broj stanovnika za predmetnu parcelu prekoračen budući da je planirano cca 100 stanovnika dok je idejnim rješenjem projektovano cca 163 stanovnika. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.**

Urbanistička parcela mora da ima **jedan kolski ulaz/izlaz** na planiranu pristupnu saobraćajnicu profila B-B, shodno Aktu Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić br. 09-340-470 od 18.08.2023. godine koji je sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova za predmetnu urbanističku parcelu. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da su planirana dva saobraćajna priključka na parceli što nije u skladu sa gore navedenim. Iz bezbjednosnih razloga nije moguće postavljanje parking mjesta i parkiranje direktno sa ulice, već je potrebno predvidjeti jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu preko kojeg će se odvijati parkiranje tj saobraćaj unutar predmetne parcele. Takođe, neophodno je projektovati odvojenu pješačku stazu - **trotoar oko cijelog objekta** najmanje širine 1.00m radi bezbjednosti pješaka.

Uvidom u planski dokument, u okviru smjernica za pejzažnu arhitekturu utvrđeno je da ukupnu količinu zelenila treba uskladiti sa brojem stanovnika, odnosno približiti usvojenim i predloženim standardima (m<sup>2</sup>zelenila/br.st.). Imajući ovo u vidu, a kako bi se poboljšao kvalitet budućih korisnika prostora neophodno je obezbijediti veći stepen **zelenih površina** na parceli koji ne podrazumijeva PVC raster travu na parking mjestima kako je predviđeno predloženim idejnim rješenjem.

Planskim dokumentom je definisano da sve denivelisane površine u parteru, koje se normalno savlađuju stepenicama, moraju imati i rampe poželnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m. U skladu sa navedenim potrebno je prikazati širinu i nagib rampi planiranih za kretanje lica sa posebnim potrebama.

Dimenzije parking mjesta za osobe smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom su za jedan automobil kad se nalazi u nizu parkirališnih mjesta, veličine 370cm x 500cm, dok su dimenzije parking mjesta za dva automobila koja se nalaze u nizu parkirališnih mjesta, veličine 590cm x 500cm sa međuprostorom širine 150cm. Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja - *Situacija*, utvrđeno je da dimenzije parking mjesta predviđena za osobe smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nisu u skladu sa gore navedenim te je potrebno isto uskladiti.

Uvidom u grafičke priloge predloženog idejnog rješenja – *Fasade* utvrđeno je da su dva fasadna otvora objedinjena u jednu badžu što nije moguće jer jedan fasadni otvor predstavlja jednu badžu te je isto potrebno uskladiti sa ostalim badžama. Takođe, neophodno je preispitati i korigovati predloženo rješenje krovnih otvora – badža s obzirom da iste svojom oblikovnošću i geometrijom umanjuju estetsku vrijednost projekta.

Na bočnim fasadama objekta promjenu boje na fasadi riješiti kroz promjenu fasadne ravni po dubini.

Potrebno je predvidjeti „maske“ za sakrivanje spoljnjih jedinica uređaja za klimatizaciju na fasadama objekta uz primjenu arhitektonskih detalja (briseleji i sl.) radi očuvanja vizuelnog identiteta i zaštite od sunca.

Otvori u podrumskoj etaži koji su planirani ispod konzolnih elemenata tj terasa koje se nalaze u nivou prizemne etaže nisu funkcionalni te ih je potrebno ukloniti.

**Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:**

**Dostaviti Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

**Svi grafički prilozi** treba da sadrže: **orijentaciju, razmjernik i legendu površina**. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

**Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

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, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**