



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

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 05-332/24-7216/6

Podgorica: 28.10.2024. godine

PREDRAG VUŠUROVIĆ

CETINJE
Zabrđe bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka shodno čl. 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Aktom broj 05-332/24-7216/2 od 01.06.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog ministarstva, obratio se Vušurović Predrag sa Cetinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO FA” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024.godine u 11:09:34 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na UP 396 i UP 397, katastarskim parcelama 2718 i 2719 KO Cetinje i manji dio kat. parcele 2713 KO Cetinje I, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)”, Prijestonica Cetinje.

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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO FA” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.08.2024.godine u 10:44:59 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na UP 396 i UP 397, katastarskim parcelama 2718 i 2719 KO Cetinje i manji dio kat. parcele 2713 KO Cetinje I, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)”, Prijestonica Cetinje, ovaj direktorat upućuje na sledeće:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i važeći planski dokument ovaj Direktor utvrdio je sljedeće nepravilnosti:

Planskim dokumentom, poglavlje Uslovi za izgradnju objekata – Stanovanje srednje gustine Tip 1, propisano je da je minimalna udaljenost od susjedne parcele, javnog zelenila ili javnog prilaza za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu je moguće uz međusobnu saglasnost susjeda osim u slučajevima uskih parcela kada je obavezujuće. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđen

objekat na samoj granici sa susjednim parcelama te da nije dostavljena saglasnost susjeda. Potrebno je korigovati idejno rješenje, objekat pozicionirati na propisanom udaljenju ili dostaviti saglasnost susjeda.

Osim toga, predmetna urbanistička parcela se nalazi u okviru površine za stanovanje srednje gustine Tip 1, za koju je planskim dokumentom, poglavlje *Uslovi za izgradnju objekata, Stanovanje srednje gustine Tip 1 str. 85.*, propisana maksimalna spratnost P+2+PK, odnosno četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Takođe je urbanističko-tehničkim uslovima propisano da krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem i u skladu sa nagibom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je projektom planiran objekat sa mansardnim krovom, pri čemu se u većem dijelu etaže potkrovlja formira puna spratna visina čime je prekoračen parametar zadat planskim dokumentom koji se odnosi na spratnost objekta. Osim toga, u okviru grafičkog dijela dokumentacije predati su prilozi osnova prizemlja, I, II, III sprata i potkrovlja na kojima su planirane stambene jedinice, što nije u skladu sa zadatom maksimalnom spratnošću objekta. Idejno rješenje je potrebno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko - tehničkih uslova koje se odnose na spratnost i krov, uzimajući u obzir maksimalnu visinu nadzitka koja iznosi 1,2m.

Napominjemo da je planskim dokumentom za predmetnu namjenu propisano da ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje preko krovniх prozora odnosno bez badža, i isti ulazi u obračun BRGP.

Dalje je urbanističko-tehničkim uslovima propisano da je broj parking mjesta za nove objekte obavezno planirati po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je planirano 35 stambenih jedinica kao i jedan poslovni prostor u prizemlju. Shodno tome neophodno je obezbijediti 35 parking mjesta za potrebe stanovanja i 1 parking mjesto za potrebe poslovanja. Idejnim rješenjem je predviđeno 25 parking mjesta, čime nije ispunjen parametar zadat planskim dokumentom i urbanističko – tehničkim uslovima. Takođe, najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta mora biti namenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Idejno rješenje korigovati i uskladiti sa uslovima za parkiranje propisanim planskim dokumentom.

Članom B.13. *Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024)* propisano je da se tehničke prostorije planiraju za smještaj liftovskih postrojenja, toplotne podstanice, kotlarnice, dizel agregata, uređaja za povećanje pritiska vode, prostorija za splinkler uređaj i sl. U tom smislu, a u odnosu na projektantsko rješenje etaže, nije opravdano pozicioniranje tehničke prostorije uz stambene prostore na etaži trećeg sprata. Detaljnije opisati sadržaj planirane tehničke prostorije.

Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetne urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Uvidom u dostavljenu izjavu geodetske organizacija utvrđeno je da se planirani objekat nalazi na katastarskim parcelama broj 2718 i 2719, bez naznačene katastarske opštine što je potrebno korigovati. Osim toga, na obrascu 1 navedena je i katastarka parcela

2713 KO Cetinje I, koja je izostala u geodetskoj izjavi. Potrebno je korigovati i uskladiti podatke iz Izjave geodetske organizacije, projektne dokumentacije i elaborata parcelacije.

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 prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Dostaviti užu situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena sa osnovom prizemlja, te situaciju sa uređenjem terena i osnovom krova. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama objekta, krovnih ravni, terasa, vjienca, sljemena, terena, kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, niveletama i prikazom saobraćajnice po planskom dokumentu.

Neophodno je dostaviti presjeke za sve promjene u volumenu, podužne i poprečne presjeke sa naznačenim susjednim objektima.

Na svim izgledima objekta jasno naznačiti materijalizaciju i kolorit svih djelova objekta. 3d vizuelizacija mora biti predstavljena sa izgledom krova i prikazom postojećeg šireg okruženja.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno potpisati i ovjeriti od strane investitora i isti uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade I sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane od strane ovlaštenog inženjera na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

Grafičke priloge opremiti apsolutnim i relativnim visinskim kotama, što se posebno odnosi na situacije i osnove gdje su izostale kote saobraćajnice, etaža i prilaza objektu. Osim toga uz priloge osnova tabelarno prikazati ukupne neto i bruto površine po etažama.

Stepenište predvidjeti sa odgovarajućim predprostorom na način da se zadovolje protivpožarni uslovi, takođe da se obezbijedi prirodna i prinudna ventilacija. Uzeti u obzir da je minimalna svijetla širina stepenišnog kraka 1,2m.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 *Zakona o upravnom postupku*, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka, 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 potupiti u skladu sa članom 112 stav 3 *Zakona o upravnom postupku* i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

