



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: 09-332/23-6555/5
Datum: 09.10.2023. godine

"BAUMONT TIM" DOO

BERANE

Rudeš bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.09 19:29:37 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-6555/5

Datum: 09.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 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), člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „BAUMONT TIM“ Doo Berane, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A TIM Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.08.2023. godine u 13:41:19 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na dijelu UP br.123, zona A, koju čine kat.parcele br.435/1, 435/2, 435/3 i 436/2 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik- sanacioni plan- izmjene i dopune“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.27/10), Glavni grad Podgorica., donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca „BAUMONT TIM“ Doo Berane, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A TIM Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.08.2023. godine u 13:41:19 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na dijelu UP br.123, zona A, koju čine kat.parcele br.435/1, 435/2, 435/3 i 436/2 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik- sanacioni plan- izmjene i dopune“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.27/10), Glavni grad Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-6555/1 od 23.08.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „BAUMONT TIM“ Doo Berane, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A TIM Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 21.08.2023. godine u 14:38:57 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na dijelu UP br.123, zona A, koju čine kat.parcele br.435/1, 435/2, 435/3 i 436/2 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik- sanacioni plan- izmjene i dopune“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.27/10), Glavni grad Podgorica.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2)

daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Članom 110 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, propisano je da indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Uvidom u planski dokument i UT uslove za predmetnu lokaciju dio UP 123 predviđena je zauzetost od 0,29 (760,00 m²). Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je zauzetost računata na nivou prizemlja koje ima površinu od 712,20 m², što nije u skladu sa članom 110 *Pravilnika*.

Uzimajući u obzir da površina tipske osnove (spratovi) iznosi 766,50 m², konstatuje se da je prekoračena zauzetost u okviru predmetne lokacije. Nadalje, u obračun zauzetosti objekta potrebno je uračunati i površinu nadstrešnice u objektu kao i elemente na fasadama/brisoletama predviđene za maskiranje rashladnih uređaja.

Planskim dokumentom, obzirom na namjenu kolektivno stanovanje i parametre u kontaktnim zonama, ovaj plan treba da obezbijedi potrebne elemente za stambenu gradnju srednje gustine od cca 125 st/ha. Članom 43 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, površine stanovanja srednje gustine imaju bruto površinu od 120 - 250 stanovnika/ha.

Uzimajući veći parametar za stanovanje srednje gustine od 250 stanovnika/ha, za predmetnu lokaciju čija površina iznosi 2.629,89 m² dobija se broj stanovnika od cca 66. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je u objektu projektovano 32 jednosobna i 12 dovosobnih stanova, čime je objekat predviđen za cca 100 stanovnika. Iz priloženog činjeničnog stanja konstatuje se da gustina stanovanja nije usklađena sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Smjernicama iz planskog dokumenta propisano je da je krovove kod novih objekata potrebno projektovati kao kose, dvovodne ili viševodne. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja, konstatuje se da je krov objekta projektovan kao kombinovan, odnosno u nekim

svojim djelovima ravan zeleni krov, dok je na preostalom dijelu objekta projektovan kao kos nagiba 25°, što nije u skladu sa zadatim smjernicama iz Plana.

Zelene površine uz kolektivno stanovanje rješavati po principu parkovskog uređenja, kvalitetnim travnjacima, dekorativnim drvećem, sjenovitim mjestima sa klupama za odmor i dječjim igralištima za djecu predškolskog uzrasta. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni. Svaka građevinska parcela mora da sadrži najmanje 30% zelenila. Uvidom u predmetno idejno rješenje (grafički prilog *br.05 Situacija planiranog stanja_osnova prizemlja*) konstatuje se da zelene površine na lokaciji iznose 400 m², što ne zadovoljava nophodan procenat zelenila na parceli, imajući u vidu da 30 % od iste iznosi 789 m². U procenat zelenila na parceli nije moguće računati raster-ploče kako je to navedeno idejnim rješenjem, već isključivo slobodne površine parcele. Nadalje, uvidom u grafički prilog planskog dokumenta *br.14 Pejzažna arhitektura*, konstatuje se da se duž parking prostora- obodom dvije saobraćajnice predviđaju drvoredi, te je iste potrebno primijeniti u idejnom rješenju.

U oblikovnom smislu je potrebno obratiti pažnju na odnos puno-prazno, proporciju otvora na objektu itd. Promjenu materijalizacije na objektu riješiti po principu promjene fasadne ravni.

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.

U prilogu Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena u okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. U idejnom rješenju prikazati sve osnove objekta, ne kao tipske.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-6555/4 od 26.09.2023. godine, dokaz: povratnica br.09-332/23-6555/4 od 27.09.2023.godine, sa pečatom pošte I potpisom primaoca od 28.09.2023.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.09 19:28:50 +02'00'