



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: 09-332/23-4322/4  
Podgorica, 14.06.2023. godine

## „KIPS GRADNJA“ DOO

### PODGORICA

Ankarski bulevar, br.20, ulaz C, sprat I

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

Aktom broj: 09-332/23-4322/1 od 25.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Kips gradnja“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.05.2023. godine u 13:39:22 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji UP91, UP92 i dijelu UP93, zona A, koje čine kat.parcele br.5471/41, 5469/39, 2078/17, 2078/18, 5471/39, 5469/38, 5471/38, 2078/19, 2078/16, 2078/15, 2090/1510, 5471/37, 5469/37 i 2078/20 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik-sanacioni plan” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.31/19), Glavni Grad Podgorica.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Konik-sanacioni plan", grafički prilog **Saobraćaj predlog**, konstatuje se da je ka predmetnoj lokaciji predviđen jedan saobraćajni pristup sa ulice u zaleđu. Idejnim rješenjem su projektovana dva saobraćajna pristupa, jedan prema gore navedenoj smjernici kojim se pristupa garaži objekta, dok je drugi planiran sa bočne ulice preko planom predviđenog trotoara, ka parking mjestima u parteru. Potrebno je saobraćajni pristup prilagoditi smjernicama iz plana, odnosno ukinuti projektovani pristup sa bočne ulice.

Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max. nagiba 12%. Nadalje, smjernicama iz plana a prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/12). Ovim Pravilnikom definisano je da velike garaže, kojoj u konkretnom slučaju pripada predmeta garaža, moraju da imaju poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju (sa sigurnosnim stepeništem, sa trotoarom na rampi širine 0,80 m ili sigurnosnim liftom) i da kretanje vatrogasnih vozila mora da bude omogućeno samo naprijed (član 3).

S tim u vezi, potrebno je u sklopu tehničkog opisa navesti na koji način je riješena **protivpožarna zaštita** podzemne garaže i u svemu je prilagoditi *Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/12)*. Takođe, neophodno je detaljnije iskotirati osnovu podrumске etaže, tačnije: širinu i nagib rampe, trotoar uz rampu, rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg evakuacionog izlaza.

Uvidom u tekstualni dio planskog dokumenta DUP "Konik-sanacioni plan", za objekte kolektivnog stanovanja propisane su između ostalog sledeće smjernice:

- Horizontalni gabarit objekta je prema grafičkom prilogu
- Spratnost je prema grafičkom prilogu. Daje se mogućnost preraspodjele spratnosti u okviru lokacije uz uslov da se ne pređe maksimalna spratnost na istoj, data u grafičkom prilogu i bruto građevinska površina data u tabeli.
- Kotu prizemlja vezati za teren, maksimalno do 0.45m iznad kote terena.

Sagledavajući predmetno idejno rješenje zaključuje se da objekat nije projektovan shodno prethodno citiranim smjernicama. **Horizontalni gabarit objekta izlazi iz zadatih okvira** što se može zaključiti preklapanjem grafičkih priloga planskog dokumenta i grafičkih priloga osnova predmetnog idejnog rješenja.

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14,) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Planskim dokumentom za predmetnu lokaciju je predviđena spratnost P+6, odnosno 7 nadzemnih etaža. Uvidom u grafičke priloge idjenog rješenja (Južna fasada, Sjeverna fasada, presjek B-B) konstatuje se da etaža -1 nije u potpunosti ukopana te ona u tom smislu ne može predstavljati podrumsku etažu već se može okarakterisati kao suterenska etaža, čime se dobija objekat od 8 nadzemnih etaža. S tim u vezi, **prekoračena je planom propisana spratnost za datu lokaciju.**

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta *Planirani programski pokazatelji* - zona A (str. 18), konstatuje se da se za predmetne UP91, UP92, UP93 dobija kumulativni indeks zauzetosti od 0.4. Članom 110 Pravilnika, 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. S tim u vezi, konstatuje se **da je prekoračena zauzetost u okviru predmetne lokacije** uzimajući u obzir da je površina predmetne lokacije 4.193,00 m<sup>2</sup>, a površina etaže 1.711,25 m<sup>2</sup>, čime se dobija zauzetost od 0.41.

Planskim dokumentom, obzirom na namjenu kolektivno stanovanje i parametre u kontaktnim zonama, ovaj plan treba da obezbijedi potrebne elemente **za stambenu gradnju srednje gustine cca 125 st/ha**, indeks zauzetosti 0,40. 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**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je u objektu projektovano 120 jednosobnih stanova i 48 dovosobnih stanova čime je objekat projektovan za cca 348 stanovnika. Uzimajući veći/povoljniji parametar za stanovanje srednje gustine (250 stanovnika/ha) za predmetnu lokaciju, dobija se broj stanovnika od cca 105. Iz priloženog činjeničnog stanja konstatuje se da gustina stanovanja nije usklađena sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Smjernicama iz planskog dokumenta za kolektivne stambene objekte, navodi se da u okviru uređenja slobodnih površina u okviru lokacije objekata treba **obezbijediti prostor za igru djece i odmor i rekreaciju odraslih**.

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

**Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Na svim grafičkim prolozima naznačiti građevinske i regulacione linije kao i linije urbanističkih parcela. Dostaviti sve grafičke priloge, pojedinačno prikazati svaku osnovu objekta, ne kao tipske. U idejnom rješenju nedostaje osnova petog i šestog sprata kao i osnova krova.

**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.

**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.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

**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. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

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. 3D prikaze objekta je potrebno dostaviti tako da na svakom prilogu budu po maksimalno dva prikaza iz različitih pogleda.

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, 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 izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**