



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

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

Broj: 05-332/24-8186/3  
Podgorica, 03.12.2024. godine

## VENTURA PARTNERS DOO

### PODGORICA

Ul. Cetinjski put bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/24-8186/1 od 12.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Ventura partners“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhi grad“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2024.godine u 08:50:08 + 01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čini UP 36, koju čine kat.parcele br.3483, 3484, 3485 i 3486 sve KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo- Ljubović izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.19/09) Glavni grad Podgorica.

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).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, urbanističko - tehničke uslove i planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

Neophodno je dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu odnosno njene djelove. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine. Elaboratom jasno definisati koje katastarske parcele / ili njihovi djelovi čine predmetnu urbanističku parcelu. Navesti površine svih katastarskih parcela i njihovih djelova, kako bi se precizno utvrdila površina predmetne lokacije i pravilno primijenili parametri zadati planskim dokumentom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da u okviru tehničke dokumentacije nisu navedene katastarske parcele br. 3488/1, 3816/4, 5747/13, 3816/11 i 3488/3 KO Podgorica III, koje su tretirane idejnim rješenjem.



Potrebno je u okviru Tehničkog opisa dati uporednu tabelu zadatih i ostvarenih parametara i navesti površinu predmetne lokacije.

Na svim situacionim prikazima naznačiti relevantne visinske kote (apsolutne i relativne), kao i ucrtanu saobraćajnicu po DUP-u. Neophodno je preispitati saobraćajno rješenje na nivou parcele i predložiti racionalnije pristupne saobraćajnice / rampe.

Parking mjesta koja su planirana kao upravno parkiranje direktno sa javne saobraćajnice je potrebno ukinuti s obzirom da je planskim dokumentom propisano da se upravno parkiranje može planirati sa manje prometnih ulica kojima je građevinska linija planirana na 7m.

Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Dati širi obuhvat kako bi se sagledao odnos sa izgrađenim susjednim objektima.

Planskim dokumentom zadati su maksimalni urbanistički parametri u tabelama prema namjeni, za svaku urbanističku parcelu pojedinačno. Za predmetnu urbanističku parcelu zadat je maksimalan broj stambenih jedinica koji iznosi 50. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su projektom predviđene 103 stambene jedinice, čime je značajno prekoračen zadati parametar. Isto je potrebno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta, sve u skladu sa mišljenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 022-332/24-13147/2 od 24.10.2024. godine u kome se navodi da ako je planskim dokumentom određen broj stanova, takvo plansko rješenje ima obavezujući karakter.

Prilikom projektovanja objekata potrebno je težiti ostvarivanju što većeg procenta slobodnih ozelenjenih površina koje će se implementirati u okruženje i opštu gradsku sliku. Na grafičkom prilogu - Pejzažna arhitektura, dat je ilustrovan prikaz gabarita objekata odnosno prikaz maksimalne zauzetosti parcele objektom kao i odnos prema slobodnim ozelenjenim površinama na parceli. Prilikom korekcije idejnog rješenja potrebno je uzeti u obzir prikazani odnos i obezbijediti što veći procenat ozelenjenih površina, u skladu sa grafičkim prilogom iz planskog dokumenta. Dostavljenim idejnim rješenjem u okviru predmetne parcele ostvareno je samo 150,74m<sup>2</sup> zelenila, odnosno 6%.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu, sve detaljno navesti i u tehničkom opisu.

Generalno oblikovanje prizemlja mora biti usklađeno sa ostatkom objekta, ali i jasno definisano i reprezentativno kako bi se stvorio skladan odnos između funkcionalnosti i estetike. To podrazumijeva pažljivo planiranje ulaza, korišćenje kvalitetnih materijala, adekvatno osvetljenje i jasno definisane pristupe. Osim toga potrebno je odgovarajućom materijalizacijom i oblikovanjem naznačiti različite namjene u okviru objekta.

Prilikom projektovanja stambenih prostorija u prizemlju važno je obezbijediti zadovoljavajući stepen intimnosti. Parternim rješenjem treba predvidjeti odvajanje pješačkih staza zelenim pojasem, a u slučajevima kada su stambene prostorije orjentisane jedna ka drugoj predvidjeti zaštitu u vidu pokretnih pregrada, dekorativnih fasadnih rešetki, brisoleja itd.

Prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Objekat bi trebalo da bude pravilnih geometrijskih oblika, tako da se izbjegnu suvišni

lomovi koji prate oblik parcele, a čime se narušava vizuelno jedinstvo i estetska vrijednost projekta. To se posebno odnosi na planirane komunikacije u dijelu osa E-I, kao i dijela objekta u kome je u prizemlju planirano poslovanje, a čiji nepravilan oblik narušava ukupan kvalitet projekta. Potrebno je ukinuti terase zakrivljenog oblika koje se vide na 3D prikazu, br. priloga 21, s obzirom da iste vizuelno opterećuju objekat i nisu u skladu sa cjelinom. Potrebno je preprojektovati i pojednostaviti predloženo rješenje krova, izbjegavati denivelacije krovnih ravni, što će se postići korekcijom objekta u osnovi.

Potrebno je preispitati upotrebu stakla u ograđivanju terasa i koristiti ograde od čeličnih profila, te uskladiti sve planirane ograde i njihovu materijalizaciju. Preispitati materijalizaciju i kolorit objekta, i predložiti rješenje koje odgovara planiranoj namjeni i okruženju.

Osim toga, potrebno je riješiti fasade na pročeljima objekta koje u odnosu na ostatak objekta izgledaju nerazrađeno.

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

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Mirjana Đurišić**

