

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJA ARHITEKTURE
Broj: 09-332/22-2929/8-2022
Podgorica, 24.01.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po službenoj dužnosti za obavezno poništavanje rješenja br. 09-332/22-2929/7 od 28.07.2022.godine, izdatog od strane ovog ministarstva, na osnovu člana 18 i 139 stav 1. tačka 3 i stav 3. Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Obavezno se poništava rješenje br. 09-332/22-2929/7 od 28.07.2022.godine, kojim je Neđeljku Radoviću iz Podgorice, data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP11 Zona D, koju čini kat. parcela broj 2162 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova Varoš 2“, Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br.39/10).

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta br. 09-332/22-2929/7 od 28.07.2022.godine, data je saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene na UP11 Zona D, koju čini kat. parcela broj 2162 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nova Varoš 2“, Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br.39/10), Glavni grad Podgorica.

Članom 139 stav 1. tačka 3 Zakona o upravnom postupku, rješenje se obavezno poništava ako, između ostalog njegovo izvršenje nije pravno ili stvarno moguće.

U slučaju iz stave 1 ovog člana, rješenje će se poništiti, u roku od deset godine od dana izvršnosti rješenja, po službenoj dužnosti ili na predlog stranke. Rješenje poništava javnopravni organ koji je donio to rješenje ili drugostepeni organ, odnosno organ koji vrši nadzor u skladu sa zakonom – čl. 139. st. 2 i 3 Zakona.

Naknadnim uvidom u predmetno idejno rješenje, Ministarstvo konstatuje da se uvidom u grafički prilog 09 Saobraćajna infrastruktura predmetnog planskog dokumenta, zaključuje da visinska razlika između dvije saobraćajnice (ulice Vaka Đurovića i ulice sa koje se prema idejnom rješenju pristupa garaži) iznosi 1,82m. Sagledavajući presjeke B-B, D-D i E-E zaključuje se da je zelenom isprekidanom linijom prikazan nivo postojećeg terena kao i da je projektom prikazana garaža (definisana kao podzemna etaža) koja je izdignuta cca 145 - 170 cm iznad linije postojećeg terena. Članom 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Službeni list Crne

Gore", broj 24/10 i 33/14), definisano je da je podzemna etaža dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje, čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m kao i da se, ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Shodno navedenom, budući da je etaža podruma -1 projektovana djelimično iznad zemlje, ista se ne može smatrati podzemnom etažom, već suterenom, koji je shodno članu 102 Pravilnika definisan kao nadzemna etaža. **Planskim dokumentom je za UP11 predviđena spratnost objekta P+7, odnosno 8 nadzemnih etaža, dok je idejnim rešenjem planiran objekat spratnosti Po+S+P+M+6, što iznosi 9 nadzemnih etaža, čime je prekoračena planom zadata spratnost objekta.**

Osim toga, uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su projektovana dva saobraćna priključka na predmetnu urbanističku parcelu, od kojih jedan nije na adekvatnoj udaljenosti od raskrsnice, što nije u skladu sa pravilima projektovanja saobraćajnih priključaka. Takođe, oba saobraćajna priključka su planirana kao rampe koje počinju od ivice urbanističke parcele, a potrebno je obezbijediti minimalno jednu dužinu automobila (5m) na ravnom terenu prije nagiba rampe kojom se pristupa garaži.

Nadalje, sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja – presjeke i fasade, zaključuje se da nivelacija terena nije prikazana identično, odnosno nivelacija terena nije tretirana na isti način na presjecima i fasadama. Osim navedenog, u grafičkim priložima (šira situacija, situacija, parterno uređenje) prikazana je građevinska linija koja nije iskotirana, **te se ne može zaključiti na kojoj udaljenosti od regulacije i susjednih parcela je ista planirana.**

Sagledavajući grafičke priloge osnova podruma -2, osnova podruma -1, prizemlje i mezanin, zaključuje da je projektovana posebna vertikalna komunikacija koja povezuje garažu sa poslovnim prostorima i to kao trokrako stepenište bez lifta. Za stambeni dio objekta, takođe je projektovana posebna vertikalna komunikacija - stepenište sa liftom. Vertikalnoj komunikaciji namijenjenoj stambenom dijelu koja sadrži lift, se može pristupiti iz garaže, ali nije ostavljena mogućnost da se preko iste pristupi poslovnim prostorima na prizemlju i mezaninu. U skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)* **neophodno je za poslovne prostore koji se nalaze na etažama prizemlja i mezanina obezbijediti elemente pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika prostora kojim se kreću lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Osim toga, stepenište mora biti projektovano tako da ima međupodest u širini stepenišnog kraka, minimalne dužine 120cm za dvokrako stepenište, dok predmetnim idejnom rješenju nije projektovan međupodest.**

Na grafičkim priložima tipske etaže +1, +2, +3, +4, +5 prikazane su prostorije 04, 05, 06 i 07 koje nisu evidentirane u tabelarnom dijelu, nije prikazana njihova namjena niti njihova neto površina. Osim navedenog, nije prikazana ni neto površina stepeništa koje je označeno brojem 03, lifta – 02 kao ni hodnika – 01. U stanu broj 1 prikazana je prostorija

označena brojem 11 koja nije evidentirana u tabelarnom dijelu niti je prikazana njena površina. **Potrebno je u tabelarnom dijelu prikazati sve neto površine prostorija koje su projektovane na etaži.**

Uvidom u tabelarni prikaz ostvarenih površina iz Tehničkog opisa, zaključuje se da definisana površina pod objektom, koja je ujedno i indeks zauzetosti za predmetnu urbanističku parcelu, iznosi 535,69m² koja predstavlja površinu prizemlja objekta. Površina mezanina iznosi 540,17m², dok površina ostalih etaža objekta iznosi 538,75m². **Kako je članom 110 Pravilnika o brližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10 i 33/14), propisano da indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i da ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja, zaključuje se da nije prikazana ispravna površina pod objektom ostvarena predmetnim idejnim rješenjem, odnosno nije prikazan tačan ostvareni indeks zauzetosti.**

U poglavlju *Površine za mješovite namjene – Planirani objekti*, tekstualnog dijela plana, navedeno je da zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstezivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visočijeg drveća (1m i više) i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama. **Uvidom u predmetno idejno rješenje, konstatuje se da nije predviđeno ozelenjavanje krovne površine garaže na način kako je to propisano planskim dokumentom, budući da u presjecima A-A, B-B, C-C, D-D i E-E, nije prikazana dubina supstrata za sadnju visočijeg drveća – 1m i više.**

Takođe, u tehničkom opisu je navedeno da su površine pod zelenilom na parceli zbog komplikovane konfiguracije terena nešto manje od traženih 20%, međutim iskorišćena je mogućnost uvođenja vertikalnog zelenila kao nadoknade tog manjka. U *Opštim uslovima za pejzažno uređenje* tekstualnog dijela plana, navedeno je da je obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbijede zadate minimalne procenete ozelenjenosti. **Uvidom u predmetno idejno rješenje - grafičke priloge fasada planiranog objekta kao i 3D prikaze, zaključuje se da nije projektovano vertikalno ozelenjavanje fasada, niti je navedeno u kojoj površini je ostvareno ozelenjavanje u parteru.**

Osim toga, sagledavajući oblikovanje i materijalizaciju objekta projektovanog idejnog rješenja, konstatuje se da nije korišćen savremeni likovni izraz kako je to propisano planskim dokumentom, već se na fasadama koriste elementi kiča kroz upotrebu dekorativnih elemenata oko otvora i na balkonima. Takođe, objekat je projektovan van konteksta lokacije na kojoj se nalaze objekti projektovani u savremenom likovnom izrazu kroz upotrebu savremenih materijala na fasadi.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, sa pozivom na član 139 st.1 tačka 3. i stav 3 Zakona o upravnom postupku, odlučeno je 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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.