



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: 09-332/23-469/4
Datum: 13.02.2023.godine

“CG GRADNJA” DOO “

PODGORICA

Bul. Veljka Vlahovića bb

S&B GROUP COMPANY” DOO

PODGORICA

Gavra Vukovića bb

Aktom broj: 09-332/23-469/1 od 20.01.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se „CG GRADNJA“ doo i „S&B COMPANY“ doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „STUDIO MLV“ doo Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 07.02.2023 godine u 09:14:30 + 01'00', za izgradnju Stambenog objekta (SSG) na dijelu UP E4.5, urb. zona E, urb. blok 4, koju čini katastarska parcela br. 3744/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 32/18), Opština 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 i 86/22), 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).

Prema ovome, neophodno je dostaviti **Izjavu licencirane geodetske organizacije** koja će dati tačnu lokaciju planiranog objekta i obezbjeđenog pristupa na vlasničkim parcelama -u originalu sa potpisom i pečatom.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/18), Opština Podgorica na dijelu UP E

4.5, urb. Zone E, urb. blok 4, koju čini katastarska parcela br. 3744/3 KO Podgorica III, planirana je namjena stanovanje srednje gustine (SS).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP= 4.294,80 m², indeks izgrađenosti 1,2, indeks zauzetosti 0,40, spratnost objekta P+4, broj stambenih jedinica 32 i broj stanovnika 96.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Zabjelo 8“ navodi se da su maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna dozvoljena spratnosti), namjena i površina planiranih objekata i drugo dati u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama. U tekstu plana navodi se da broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući, a broj parking mjesta je u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja. U daljem tekstu plana Knjiga 1 str. 73, navodi se da imajući u vidu oblik i veličinu parcele, ograničenja u okviru parcele u smislu položaja građevinske linije, konfiguracije terena i potrebe organizacije parkiranja u okviru parcele i sl, u okviru predmetnog prostora realno se može izgraditi 80% planiranih površina, tako da je realno moguće organizovati 3 332 stambenih jedinica sa ukupno 9 995 stanovnika. Ovo znači da bi maksimalna gustina stanovanja na nivou čitavog zahvata plana bila 143,99st/ha. Gustina stanovanja u okviru stanovanja male gustine je 98,35st/ha, a u okviru **stanovanja srednje gustine 172.95st/ha.**

Za urbanističku parcelu E 4.5, Zona E, blok 4, prema tabeli predviđeno je **32 stambene jedinice i 96 stanovnika**, dok je predmetnim idejnim rješenjem planiran stambeni objekat sa 78 stambenih jedinica i ~175 stanovnika. Iz priloženog činjeničnog stanja konstatuje se da je broj stambenih jedinica više nego dupliran u odnosu na broj stambenih jedinica datim u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama, kako i da je broj stanovnika, odnosno gustina stanovanja, prekoračena u odnosu na date smjernice iz planskog dokumenta.

Potrebno je planirati adekvatan broj stambenih jedinica čime bi se smanjio i br. potrebnih parking mjesta za datu lokaciju shodno normativu 1 parking mjesto za jedan stan. S tim u vezi potrebno je ukinuti planirana parking mjesta uz saobraćajnice koje se granične sa predmetnom urb. parcelom. Ovakvi parkinzi moraju zadovoljavati prvenstveno potrebe javnih sadržaja. Ovaj dio lokacije i prostor oko objekta parterno urediti i oplemeniti zelenilom. Preispitati funkcionalnost i pristup parking mjestima planiranih uz objekat. Interne saobraćajnice na lokaciji je potrebno iskotirati.

U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđena mešovita namena ili stanovanje srednje gustine, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, sa **preporukom** da se za sve stambeno-poslovne objekte iznad 500 m² parkiranje riješi izgradnjom garaža u suterenu objekta. Pri projektovanju parkinga i saobraćajnih površine pridržavati se Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Službeni list CG-opštinski propisi“ br.24/10 i 33/14).

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da se u prizemlju objekta projektom predviđene stambene jedinice (garsonjere, jednosobni i dvosobni stanovi) kao i da su sve stambene jedinice planirane sa balkonima. Planom je predviđeno da svaki stan mora imati balkon ili lođu, ukoliko ne u objektu onda na parceli. Prizemlje predmetnog objekta, kao i balkoni stambenih jedinica ove etaže, planirano je na koti +0,9 m u odnosu na kotu konačno uređenog i nivelisanog terena, što nije moguće iz sigurnosnih razloga.

U tekstualnom dijelu DUP-a "Zabjelo 8" daju se uslovi za **pejzažno oblikovanje** za predmetnu lokaciju u dijelu Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO). Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. U tekstu plana navodi se da je prostor unutar blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pješačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila. Prema smjernicama iz DUP-a zelene površine za Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) je potrebno obezbijediti u minimalnom procentu od 20%-30%.

Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenje uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade gdje je potrebno jasno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati **osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom**.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekata u zatečeno prirodno okruženje, neophodno je dostaviti **3d prikaze** objekata inkorporirane u šire realno okruženje iz gorenje rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena.

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 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.