



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10490/4
Podgorica, 27.02.2024. godine

„POLAT CONSTRUCTION“ DOO

PODGORICA

Ul. Vojina Katnića br.20

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

Aktom broj: 09-332/23-10490/1 od 20.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Polat Construction“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 84“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.02.2024.godine u 11:24:32 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji UP br.3a-14, blok 3a, koju čini kat.parcela br.184/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3-4, Zona 2- izmjene i dopune,"(Sl.list Crne Gore-opštinski propisi br.19/09) 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.

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

Uvidom u dostavljene urbanističko-tehničke uslove br.08-352/18-300 od 06.07.2018.godine utvrđeno je da je u dijelu *Planirano stanje-namjena parcele odnosno lokacije* navedena urbanistička parcela br. 1-15 površine 7.595,75 m² dok je planirani objekat predviđen na ubr. parceli br. 3a-14. S tim u vezi, neophodno je **dostaviti nove urbanističko-tehničke uslove.**

Sagledavajući grafičke priloge planskog dokumenta (Plan parcelacije...) konstatuje se da se predmetna lokacija-kat. parcela br.184/1 KO Podgorica II ulazi u sastav UP 3a 14, odnosno da čini njen dio. Potrebno je kroz kompletnu opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, kao i zahtjev navesti da se gradnja planira **na dijelu UP**, te prikazati kapacitete zauzetosti i izgrađenosti za predmetnu lokaciju i za prestali dio predmetne UP.

Uvidom u Izjavu geodetske licencirane organizacije "Landsat" doo Nikšić, od Oktobra 2023.godine, konstatuje se da je saobraćajni prilaz predmetnoj lokaciji za građenje planiran preko kat.parcele br. 220/7 KO Podgorica II (vlasništvo Država Crna Gora i Glavni grad Podgorica) i kat.parcele br. 185/3 KO Podgorica II (vlasništvo Stamatović Branislav Aleksandra u obimu prava 1/2 i Stamatović Branislav Aleksandra u obimu prava 1/2). Imajući ovo u vidu, neophodno je **dostaviti saglasnost-službenost prolaza** za kat. parcelu br. 185/3 KO Podgorica II u korist investitora "Polat Construction" doo.

Prema smjernicama iz plana (poglavlje 7.0 *Analitički podaci, tabela planirani kapaciteti*) za predmetnu UP 3a-14 predviđena je **spratnost 5,5 etaža**, odnosno P+4+Ps (prizemlje, četiri sprata i povučen sprat). Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je spratnost u okviru predmetne lokacije prekoračena budući da je projektovan objekat spratnosti VP+6 (visoko prizmlje i šest spratova).

Nadalje, **povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže.** Imajući u vidu da površina etaže predmetnog objekta iznosi 474,30 m², te da povučeni sprat može imati maksimalnu površinu od 355,73 m², konstatuje se da je projektovana etaža povučenog sprata objekta prekoračena budući da ona iznosi 406,30 m².

U poglavlju planskog dokumenta 5.5.4. *Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima*, navodi se da je obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu garaža u sklopu objekta. Takođe, navedeno je da na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima, **preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.** S tim u vezi, potrebno je ukloniti planirana parking mjesta u parteru (br.39 do 44), koja nije moguće planirati na ovaj način direktno sa ulice jer ugrožavaju bezbjednost tj. pješačku komunikaciju, a i imajući u vidu neophodne izmjene u smislu prekoračenja spratnosti čime će se smanjiti neophodan br. parking mjesta za predmetnu lokaciju.

Takođe je potrebno obezbijediti nesmetan pristup i kretanje korisnika oko objekta (pješačka staza-trotoar) **kao i pješački pristup predmetnoj lokaciji.** Iskotirati širinu i nagib rampe projektovane za pristup i kretanje lica sa invaliditetom, kao i širini i nagib rampe za pristup vozilima garaži objekta. Na osnovu planskog dokumenta podužni nagib otkrivenih pravih rampi je maks. 12%.

Planskim dokumentom propisano je da **kota poda prizemlja** objekta gdje su predviđene djelatnosti može biti maksimalno 0.2 m od kote uređenog terena oko objekta,

što konkretno nije slučaj budući da je prizemlje objekta projektovano na koti od 0,6 m u odnosu na oklono uređen teren.

Planskim dokumentom propisano je da za **objekte kolektivnog stanovanja sa djelatnostim nije predviđeno ograđivanje parcela**. Planirano idejno rješenje nije u skladu sa zadatom smjernicom budući da je cijelom dužinom predmetne lokacije za građenje predviđeno ograđivanje iste. Osim toga, Plan navodi da **slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namenjene javnom korišćenju**.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. **Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena 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. Iskotirati građevinske linije.

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, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

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

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

