



Broj: 09-332/23-3972/2
Podgorica, 02.06.2023. godine

KIPS GRADNJA DOO

PODGORICA

Ankarski bulevar br.20

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

Aktom broj: 09-332/23-3972/1 od 12.05.2023. 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 „ING Invest“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.01.2023. godine u 09:21:10 + 01'00', za izgradnju objekta višeporodničnog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 10, koju čine kat.parcele 1503/103, 1503/99 i 1506/3 sve KO Podgorica I, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene I dopune Detaljnog urbanističkog plana "Radoje Dakić" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 23/12), 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, poglavlje 9.2. *Smjernice za realizaciju zone stanovanja velike gustine sa djelatnostima (višeporodično stanovanje)*, zbog obima zahvata pojedinih urbanističkih cjelina - stambenih blokova i visine investicije, predviđena je **fazna realizacija - izgradnja**, na način koji obezbeđuje nesmetano korišćenje izgrađenih objekata. U tom smislu preporučuje se da se podzemne garaže unutar stambenih blokova izvode u prvoj fazi. U slučaju da se objekat realizuje u više faza, sadržaji prve faze će se raditi tako da funkcionišu kao potpuna prostorna cjelina do realizacije druge faze. Izgradnja saobraćajne i komunalne infrastrukture treba da prethodi izgradnji stambenih objekata. S tim u vezi, potrebno je idejnim rješenjem definisati faznu gradnju na predmetnoj urbanističkoj parceli.

Uvidom u tabelarni dio urbanističko-tehnički uslova br. 084-1742/12 od 30.11.2021. godine, koji sadrže urbanističke parametar za zgrade, utvrđeno je da je za predmetnu UP 10 predviđen **maksimalni broj stambenih jedinica od 178**. Uvidom u predmetno idejno rješenje, tehnički opis i grafički prilozi, konstatuje se da je na lokaciji planirana izgradnja tri objekta sa ukupno 250 stambenih jedinica, što nije u skladu sa smjernicama za predviđenu lokaciju. Objekte projektovati tako da ukupan broj stambenih jedinica ne prelazi maksimalnih 178.

Smjernicama iz planskog dokumenta (str. 54) visinska regulacija je planirana usklađivanjem sa izvedenim objektima u kontaktnim zonama, te je definisan stav da se spratnost prilagodi okruženju i uspostavljenim odnosima sa susjednim objektima i saobraćajnicama, **razmak između susjednih objekata ne smije biti manji od visine objekta**. Shodno citiranom, potrebno je na presjecima iskotirati visinu objekata do završne linije krova i istu primijeniti kao parametar za minimalno udaljenje između objekata.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su na lokaciji predviđena četiri saobraćajna priključka i to: dva saobraćajna priključka kojim se obezbeđuje pristup garaži objekata i dva saobraćajna priključka ka parking mjestima organizovanim u parteru. Potrebno je ukinuti saobraćajne priključke u parteru te **sva neophodna parking mjesta organizovati samo u podrumskim etažama/garaži**. Ka garaži objekata je moguće planirati dva saobraćajna pristupa odnosno dvije rampe sa po jednom voznom trakom ili jedan ulaz/izlaz i rampu sa po dvije vozne trake, shodno članu 4 *Pravilnika 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 osnove podrumskih etaža, sva parking mjesta, pad rampi, trotoar uz rampu, rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg evakuacionog izlaza.

Uvidom u tekstualni dio planskog dokumenta i grafički prilog br. **11.0 Plan Elektrotehničke infrastrukture**, konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji planirana trafostanica NDTs-10/0.4 kV "Br 19-Nova". Ovim planom novoplanirane trafostanice tipa NDTs predviđene su kao slobodnostojeće, ali u skladu sa "Tehničkim preporukama EPCG –TP1-b: Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 1x1000 kVA (DTS 1x630)", tačka 2.6 moguća je ugradnja DTS u stambenu zgradu ili neki drugi javni objekat.

Idejnim rješenjem, trafostanica je označena na grafičkim priložima šira/uža situacija i uža situacija sa osnovom prizemlja, iz kojih se zaključuje da je njena lokacija predviđena van objekata. Na presjecima, izgledima i 3D prikazima nije prikazana planirana trafostanica, kao ni u tehničkom opisu idejnog rješenja. Istu je potrebno projektovati prema zadatim smjernicama iz poglavlja 4. *Elektroenergetika*, i dostaviti saglasnost/mišljenje CEDIS-a za istu.

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

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.

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.

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. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

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, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.