



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/24-15548/2
Podgorica, 10.03.2025. godine

„NORD GROUP“ DOO, MLADEN VUKČEVIĆ I SRĐA VUKČEVIĆ

PODGORICA

Joksima Radovića, br.2, I sprat, stan 3

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

Aktom broj: 05-332/24-15548/1 od 26.11.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „NORD GROUP“ DOO, MLADEN VUKČEVIĆ I SRĐA VUKČEVIĆ zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ d.o.o., za izgradnju kolektivnog stambenog objekta na dijelu UP 84 koju čine kat. parcele br.3832/1 i 3834, KO Podgorica III, Zona B, u zahvatu DUP-a „Zabjelo Ljubović“- Izmjene i dopune, 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.

Planskim dokumentom je propisano da je parkiranje planirano na parceli a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu planiraju djelatnosti parkiranje je potrebno obezbijediti na parceli dok je parkiranje za stanare potrebno obezbijediti u garažama koje će se organizovati u podrumskim odnosno suterenskim etažama. Ukoliko se potreban broj parking mjesta ne može ostvariti u jednoj podzemnoj etaži potrebno je organizovati ga u više podzemnih etaža.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je parkiranje planirano unutar suterenske i prizemne etaže, što nije u skladu sa gorenavedenim smjernicama planskog dokumenta i može značajno negativno uticati na izgled okolnog prostora. Osim toga, ovakvo rješenje dodatno ugrožava planiranje kvalitetnih zajedničkih površina unutar parcele, kako zelenih tako i slobodnih, što ima negativan uticaj na opštu funkcionalnost i estetsku vrijednost prostora. Ovo je naročito značajno s obzirom na to da se objekat nalazi neposredno uz brdo Ljubović, jedno od ključnih prirodnih obilježja u Glavnom gradu. U skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko - tehničkih uslova za predmetnu lokaciju i namjenu, potrebno je korigovati idejno rješenje, izmjestiti parking mjesta planirana u prizemlju i prebaciti ih u suterensku i podzemnu etažu.

Također, potrebno je razmotriti jasnu preporuku planskog dokumenta da ukoliko se u prizemlju objekta planira bilo koja funkcija osim stanovanja, to moraju biti djelatnosti koje su u skladu s funkcijom stanovanja i ne smiju ugrožavati životnu sredinu. Preporučene djelatnosti koje mogu biti organizovane u prizemlju objekta su trgovina, ugostiteljstvo, usluge i sl.

Dalje su planskim dokumentom, za svaku urbanističku parcelu pojedinačno, definisani maksimalno mogući kapaciteti u skladu sa tipom stanovanja i parametrima plana datim za taj tip, između ostalog i maksimalan broj stambenih jedinica koji za predmetnu urbanističku parcelu UP84 iznosi 46. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da navedeni parametar nije ispoštovan s obzirom da je idejnim rješenjem planirano 57 stambenih jedinica. Shodno tome, potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa smjernicama planskog dokumenta koje se odnose na maksimalan broj stambenih jedinica, i za iste obezbijediti dovoljan broj parking mjesta u suterenu ili podzemnim etažama prema parametru 1,1 PM na jednu stambenu jedinicu.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja, konstatovano je da su stambene jedinice u dijelu osa E, D, B i C orijentisane jedna prema drugoj na vrlo maloj udaljenosti. Ova orijentacija onemogućava adekvatan upad prirodnog svjetla, naročito na nižim etažama, čime se onemogućava neophodna insolacija prostora. Također, ovakvo postavljanje narušava privatnost stanara i intimnost potrebnu za ispravno funkcionisanje stambenih prostorija.

Osim toga, uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja, utvrđeno je da je ulaz planiran na etaži prvog sprata kojoj se pristupa preko spolnog stepeništa, te da je neadekvatno dimenzionisan i pozicioniran. Ulazi u stambene objekte moraju biti vidljivi, lako pristupačni i naročito reprezentativni, posebno za osobe sa smetnjama u kretanju. Također, potrebno je voditi računa o minimalnoj širini pješačkog pristupa i ulaza u stambenu zgradu. Ulazni prostor treba biti odvojen od ulaza za stanove, te projektovan na način koji omogućava instalaciju interfona, poštanskog sandučića i oglasne table, odnosno drugih osnovnih potreba stambenog objekta. Pristup objektu mora lako pristupačan pješacima, vozilima hitne pomoći i vatrogasnim vozilima. Idejno rješenje je potrebno korigovati i projektovati adekvatan glavni ulaz u objekat.

Planskim dokumentom je definisana maksimalna spratnost objekata, koja za predmetnu urbanističku parcelu iznosi Su+P+4+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža. Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da planirana visina nadzitka iznosi 2.2m te da posljednja etaža ne može biti tretirana kao potkrovlje, kako je predviđeno idejnim rješenjem, već puna etaža, čime je prekoračena ukupna spratnost zadata planskim dokumentom za predmetnu parcelu.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19)*. Osim toga 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.

Likovno i oblikovno rješenje objekta mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju s obzirom da se radi o vrlo važnom gradskom prostoru. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala, a kolorit objekta usklađen sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. U skladu sa tim, potrebno je preispitati kolorit fasada, što se posebno odnosi na primjenu tamnih nijansi na fasadi, razmotriti upotrebu svijetlijih tonova koji bi se bolje uklopili u prirodno i izgrađeno okruženje. Potrebno je preispitati upotrebu stakla u ograđivanju terasa i razmotriti mogućnost primjene ograda od čeličnih profila, te detaljnije prikazati predviđene ograde i njihovu materijalizaciju.

Osim toga, potrebno je preispitati materijalizaciju podzida unutar urbanističke parcele i prilagoditi je lokalnim uslovima, koristeći kamen karakterističan za ovu regiju, čime bi se postigao sklad sa prirodnim okruženjem brda Ljubović.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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

