



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: 09-332/23-6569/2
Podgorica, 05.10.2023. godine

„S&V COMPANY“ DOO

PODGORICA

Novaka Miloševa br.6

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

Aktom broj: 09-332/23-6569/1 od 24.08.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „S&V Company“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SEDAM ING“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.08.2023. godine u 12:15:50 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP B2.6, koju čine kat.parcele br. 3727/7, 3801, 3802/2 i 3802/5 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo 8” (“Službeni list CG- br.032/18), Glavni grad 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, 86/22 i 4/23), 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).

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Zabjelo 8" ("Službeni list CG-opštinski propisi br. 032/18), Opština Podgorica, na UP B2.6, koju čine kat.parcele br. 3727/7, 3801, 3802/2 i 3802/5 KO Podgorica III planirana je mješovita namjena.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja *0.5 Osnova podruma* zaključuje se da se podrumaska etaža u nekim svojim djelovima projektuje do bočnih granica susjednih urbanističkih parcela. **Podrumsku etažu moguće je projekovati do ivica susjednih urbanističkih parcela uz dostavljenu saglasnost susjeda i Elaborat o geotehničkim istraživanjima tla.**

Planskim dokumentom vertikalni gabarit, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - **kao broj nadzemnih etaža**, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i **nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena**, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Etaža suterana planom je definisana kao nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad konačno nivelisanog terena oko objekta.

Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu UP B 2.6 predviđena je maksimalna spratnost P+5, odnosno **6 nadzemnih etaža**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je projektovan objekat spratnosti S+P+5 imajući u vidu da etaža idejnim rješenjem definisana kao podrum (Po) ne zadovoljava uslove iz plana time što je izdignuta u odnosu na kotu konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta za cca 0.90 m. S tim u vezi, ova etaža se može okarakterisati samo kao suterenska etaža čime je **zadata spratnost prekoračena** imajući u vidu da ovim objekat ima spratnost od 7 nadzemnih etaža.

Smjernicama iz planskog dokumenta u poglavlju saobraćajnih uslova (str. 39), navodi se da je **za jednu urbanističku parcelu moguće je ostvariti samo jedan priključak preko planiranih saobraćajnica**, osim glavnih gradskih saobraćajnica sa kojih se direktni priključci isključuju. Prilaze urbanističkim parcelama projektovati sa min.širinom 3.0 m za dužine do 45 m, a 3.5 m za dužine do 75m. Pješачki prilazi parcelama su obavezni. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da saobraćajni priključak kojim se obezbjeđuje pristup podrumskoj etaži nije adekvatno planiran u smislu da je potrebno obezbijediti minimalno jednu dužinu automobila (5m) na ravnom terenu prije nagiba rampe kojom se pristupa garaži u skladu sa pravilima struke. Potrebno je predvidjeti rampu direktno sa partera u objekta ili predvidjeti lift platformu u objektu za pristup garaži. Nadalje, planiranih devet parking mjesta u parteru, kojima se preko trotoara pristupa do istih, nije moguće planirati na ovaj način direktno sa ulice jer ugrožavaju bjezbjednost tj. pješачku komunikaciju. S tim u vezi potrebno je **predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima** za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele.

Nadalje, konstatuje se da radijus krivine za ulaz u gražu objekta nije u skladu sa pravilima struke. Potrebno je iskotirati širinu pristupne rampe, radijus krivine, saobraćajnu komunikaciju u podrumskoj etaži kao i sva predviđena parking mjesta u podrumu i na parteru. Kod dimenzionisanja parking mjesta pridržavati se Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14),

gdje je definisano da minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja za putničko vozilo bude širine 2,30 m, a kod garaža dubine od minimum 5,00 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Obezbijediti nesmetan pristup i kretanje korisnika oko objekta u okviru predmetne parcele.

Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom (visina kućice je 3,2 m), već je moguće jedino omogućiti **servisni izlaz na krov**.

U tekstualnom dijelu DUP-a "Zabjelo 8" daju se uslovi za **pejzažno oblikovanje** za predmetnu lokaciju u dijelu Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO). Blokovo 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.

Prema smjernicama iz DUP-a zelene površine za Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) je potrebno obezbijediti u minimalnom procentu **od 20%-30%**. Neophodan procenat zelenila je potrebno obezbijediti u okviru slobdnih površina na predmetnoj parceli u koje nisu uključene žardinjere.

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.