



Broj: 09-332/23-72/4
Podgorica, 21.02.2023. godine

„HBA GRADNJA“ DOO

PODGORICA

Bul. Veljka Vlahovića bb

Aktom broj: 09-332/23-72/1 od 10.01.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „HBO GRADNJA“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu UP 194, koju čine kat. parc. 1648/1 i 1649/11 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. Maj“ Opština Podgorica, projektovano od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.12.2022.godine u 10:14:08 + 01'00'.

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 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).

Sagledavajući dopunjeno idejno rješenje, dostavljeno od strane investitora „HBA gradnja“ broj 09-332/23-72/3 od 03.02.2023. godine, elektronski potpisano dana 02.02.2023.godine u 11:46:12 + 01'00' na osnovu poziva za dopunu ovog Direktorata broj 09-332/23-72/2 od 30.01.2023. godine, upućujemo na sljedeće:

- Analizom Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 09/20), konstatovano je da se urbanistička parcela broj 194 nalazi u zoni stanovanja veće gustine i na istoj je planiran objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima. U poglavlju 5.4.2 – Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje veće gustine, za namjenu stanovanje veće gustine sa djelatnostima predviđena je gustina stanovanja 150-200 st/ha. Dalje se navodi da su objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje i podrumski prostori koriste za poslovne sadržaje, a preporučuje se da i prvi sprat bude namjene poslovanje. Shodno navedenim parametrima gustine stanovanja, na predmetnoj lokaciji moguće je planirati stanovanje za ukupno 19.5 stanovnika. **Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovano ukupno 50 stanova, po strukturi za cca 80 stanovnika, čime je prekoračen planski parametar koji se odnosi na gustinu stanovanja.** Takođe, se konstatuje da su u prizemlju projektovani stanovi, i to: jedna garsonjera, tri jednosobna stana i jedan dvosoban stan, što nije u skladu sa smjernicom iz planskog dokumenta koja se odnosi na uslove koje mora da ispunjava objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima u smislu strukture stambenih i poslovnih sadržaja.
- Uvidom u grafički prilog broj 08 *Plan saobraćajne infrastrukture* Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“, zaključuje se da je za predmetnu urbanističku parcelu broj 194, predviđen saobraćajni pristup preko rampe koja je pozicionirana između UP193 i UP194, a sa sjeverozapadne strane UP194. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je saobraćajni pristup, odnosno rampa kojom se pristupa podzemnoj garaži predmetnog

objekta, predviđen sa jugoistočne strane UP194 i to preko planiranog javnog parkinga uz saobraćajnicu, čime je ukinut određeni broj planom predviđenih parking mjesta. Osim navedenog, u poglavlju 17.3 Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/22-2479/5 od 13.05.2022. godine, izdatih od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, navedeno je da je objekat neophodno priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu (grafički prilog broj 08 Plan saobraćajne infrastrukture).

Shodno svemu navedenom, zaključuje se da saobraćajni priključak predmetnom objektu nije planiran u skladu sa planskim dokumentom i izdatim urbanističko-tehničkim uslovima.

- Nadalje, u poglavlju 5.3. *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj”, navedeno je da je **u grafičkim prilogima plana definisan horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekta**. Navodi se i da su nove kolektivne stambene zgrade dimenzija od 15m x 30m, 15m x 36m do 15m x 45m. Do planiranih kapaciteta za pojedinačne urbanističke parcele, dolazi se proračunom na osnovu vektorskih grafičkih priloga.

Uvidom u vektorski grafički prilog broj 7 – *Prostorni oblici*, konstatuje se da je na UP194 planiran objekat dimenzija 15x36 u osnovi, odnosno površine u osnovi 540m², spratnosti P+4+M.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da projektovani objekat ne zadovoljava striktno, planom propisane dimenzije objekta na UP194, iz razloga što je projektovan objekat na dijelu urbanističke parcele, tako da je izmijenjen planom definisani oblik i dimenzija objekta u osnovi. Izdvajanjem dijela urbanističke parcele (dio k.p. 1640, KO Podgorica I, površine cca 56m²) na kome se nalazi dio planom predviđenog objekta, shodno grafičkom prilogu broj 7 - *Prostorni oblici*, utiče se na funkcionalnost objekta planiranog planskim dokumentom, iz razloga što se isti ne može realizovati prema grafičkom prilogu broj 7 - *Prostorni oblici*.

Shodno navedenom, u predmetnom slučaju ne može se primijeniti član 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji se odnosi na građenje na dijelu urbanističke parcele, jer nedostajući dio parcele utiče na funkcionalnost objekta.

- Osim navedenog, planskim dokumentom je predviđeno da poslednja etaža objekta bude završena mansardnim krovom koji predstavlja specifičan oblik potkrovlja sa “prelomljenim” krovom (“na lakat”). Mansarda treba da ima uvučene zidove u odnosu na poslednji sprat, pa ima i manju korisnu površinu i volumen poslednje etaže. **Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, poslednja etaža objekta nije mansarda, već je projektovana etaža pune spratne visine sa kosim složenim krovom nad punom etažom, što nije u skladu sa planskim dokumentom.**

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

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

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M. Arch.