



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-12115/4
Podgorica, 04.11.2024. godine

„GRADIŠ A?“ DOO

PODGORICA

Sima Barovića br.20/3

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

Aktom broj 05-332/24-12115/1 od 16.09.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Gradiš A?“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.09.2024.godine u 10:07:17 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP H2.45 i dio UP H2.47, blok 2, koju čine kat.parcele br.5027/3, 5026/4, 5026/3, 5027/4 i 5027/8 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.032/08), 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 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 predmetni zahtjev utvrđeno je da je u izjavi geodete neophodno detaljno navesti koje parcele čine urbanističke parcele pojedinačno, sa navedenim površinama i vlasništvom nad istim, kao i koje od navedenih parcela u okviru urbanističkih čine lokaciju na kojoj je planiran objekat, te preko kojih parcela je obezbijeđen pristup lokaciji. Dostavljeni elaborat parcelacije nije potpisan od strane licencirane geodetske organizacije ni ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Uvidom u planski dokument, grafički prilog Plan namjene, utvrđeno je da se predmetne urbanističke parcele nalaze u okviru mješovite namjene - MN. Planskim dokumentom je propisano da su površine mješovite namjene površine koje su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se organizovati objekti stambeno - poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama, a poslovanje u prizemlju. Moguće je graditi i objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom planiran stambeni objekat, odnosno da nije ispoštovan uslov u dijelu predviđene namjene za predmetnu parcelu. Isto je potrebno korigovati, i projekat ispraviti tako da se u prizemlju predvidi poslovanje, sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova.

U okviru Tehničkog opisa navedeno je da je krov projektovan kao ravan sa padom od 2% dok je na grafičkim priložima prikazan pad od 10%. Podatke je potrebno međusobno uskladiti vodeći računa da je planskim dokumentom i urbanističko - tehničkim uslovima propisano da je krovove potrebno planirati kao kose, dvovodne ili četvorovodne. Osim toga, potrebno je iznad komunikacionog jezgra projektovati odgovarajući krovni pokrivač.

Čl. 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore", br. 024/10, 033/14) propisuje da najmanja širina za jednosmjernu kružnu rampu iznosi 4.70m, dok je minimalna širina dvosmjerne kružne rampe 8.10m, te da je minimalni radijus osovine kružnih rampi 6.0m. Takođe, maksimalni podužni pad otvorene kružne rampe iznosi 12%. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafičke priloge Osnova podruma -2 i Osnova podruma -1, utvrđeno je da je projektom predviđena otvorena dvosmjerna kružna rampa sa padom od 15%, za pristup podzemnoj garaži širine 5.7m, te da je u dijelu ose L na sredini rampe predviđen vertikalni konstruktivni element koji rampu dijeli na dvije trake od po 2.75m što nije u skladu sa minimalnim dimenzijama propisanim Pravilnikom, a čime je onemogućeno neometano funkcionisanje podzemne garaže. Neophodno je ukloniti vertikalni element koji remeti normalno odvijanje saobraćaja. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim.

Neophodno je isplanirati pješačke staze oko parkinga putem kojih će pješaci neometano pristupati objektu.

U Tehničkom opisu navesti ukupan broj planiranih stambenih jedinica i njihovu strukturu. Osim toga, tehnički opis treba da sadrži poseban osvrt na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krov), a posebno materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Potrebno je preispitati izgled planiranog natpisa s obzirom da je planskim dokumentom predviđeno da komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Uskladiti boju i materijalizaciju ograda na izgledima i 3D prikazima.

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.

Po ovlaštenju br. 05-332/24-12115/3 od 01.11.2024. godine

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

