



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: 09-332/23-3841/2
Datum: 08.06.2023.godine

„R – INVEST“ d.o.o.

PODGORICA

Aktom broj: 09-332/23-3841/1 od 09.05.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se R – Invest iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A – TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 03.05.2023. godine u 15:37:50 + 02'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja na dijelu UP C 5.1, UP C 5.4, UP C 5.7, Zona C, koje čine kat.parcele br.3798/1, 3798/4, 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP "Zabjelo 8" ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.32/18), 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 i 82/20), 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).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće:

Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata **član 52. Kompletiranje urbanističke parcele**, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na katastarsku parcelu br. 3799/4 KO Podgorica III, koje pripadaju predmetnoj urbanističkoj parceli UP C 5.1 a koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva, već pravo svojine ima Vladimir Đurović u obimu prava 1/1, samim tim potrebno ponuditi otkup ili pisanu saglasnost vlasnika da investitor može da gradi na predmetnoj katastarskoj parceli.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Zabjelo 8" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/18), Glavni grad Podgorica, na UP C 5.1, UP C 5.4 i UP C 5.7, zona C, na kat.parcelama br. 3798/1, 3798/4 i 3798/6, KO Podgorica III, planirana je namjena SS – površine za stanovanje srednje gustine. Urbanistički parametri predviđeni za lokacije - urbanističke parcele su: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost objekta P+4.

Tekstualnim dijelom planskog dokumenta DUP "Zabjelo 8" navodi se da je vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj **nadzemnih etaža**, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. **Planskim dokumentom je za predmetne urbanističke parcele predviđena spratnost objekta P+4, odnosno 5 nadzemnih etaža, dok su idejnim rješenjem planirani objekti spratnosti Su+P+4, što iznosi 6 nadzemnih etaža, čime je prekoračena planom zadata spratnost objekta.**

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Zabjelo 8“ navodi se da su maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna dozvoljena spratnosti), namjena i površina planiranih objekata i drugo dati u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama. U tekstu plana navodi se da broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući, a broj parking mjesta je u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja. U daljem tekstu plana Knjiga 1 str. 73, navodi se da imajući u vidu oblik i veličinu parcele, ograničenja u okviru parcele u smislu položaja građevinske linije, konfiguracije terena i potrebe organizacije parkiranja u okviru parcele i sl, u okviru predmetnog prostora realno se može izgraditi 80% planiranih površina, tako da je realno moguće organizovati 3 332 stambenih jedinica sa ukupno 9 995 stanovnika. Ovo znači da bi maksimalna gustina stanovanja na nivou čitavog zahvata plana bila 143,99st/ha. Gustina stanovanja u okviru stanovanja male gustine je 98,35st/ha, a u okviru stanovanja srednje gustine 172.95st/ha.

Prema Elaboratu parcelacije površina lokacije za građenje objekata je 5.036m². Shodno zadatim smjernicama iz planskog dokumenta DUP "Zabjelo 8", u odnosu na gustinu stanovanja za namjenu stanovanje srednje gustine (maksimalno 172.95 st/ha) broj stanovnika za predmetnu lokaciju iznosi 87.

Kako je za urbanističke parcele UP C 5.1, UP C 5.4 i UP C 5.7, Zona C, blok 5, prema tabeli predviđeno ukupno 44 stambene jedinice i 135 stanovnika, broj stanovnika za predmetne UP je tabelom planiran porema maksimalnom paramateru iz PUP-a za predviđenu namjenu (250 st/ha). Predmetnim idejnim rješenjem planirana je izgradnja 3 stambena objekta sa ukupno 105 stambenih jedinica i ~270 stanovnika, te se prema tome zaključuje da je broj stambenih jedinica više nego dupliran u odnosu na broj stambenih jedinica datim u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama, kao i da je broj stanovnika/gustina stanovanja prekoračena u odnosu na date smjernice iz planskog dokumenta. **Iako je planom navedeno da broj stambenih jedinica prikazan u tabeli nije obavezujući, što govori da osim većeg broja može biti planiran i manji broj stambenih jedinica, nije moguće duplirati broj stambenih jedinica već ga je potrebno planirati tako da prati datu tabelu ili računati na način da se ne prekorači maksimalna gustina stanovanja za tu namjenu pripisanu planskim dokumentom.** U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila. Smanjenjem broja stambenih jedinica smanjiće se i broj parking mjesta, što će dovesti do oslobađanja dijela parcele koji je funkciji mirujućeg saobraćaja. Na ovaj način

oplemeniće se zelenilom prostor unutar stambenih objekata koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr., a sve u skladu sa smjernicama planskog dokumenta.

Uvidom u grafičke priloge Idejnog rješenja – *Osnova suterana i Osnova tavana* utvrđeno je da su obje etaže predviđene za smještaj tehničkih prostorija, čija potreba nije opravdana, te je neophodno opredijeliti jednu etažu za smještaj istih.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke:

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

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. **Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži **udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost**. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, **položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela**.

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 objekata od objekata u neposrednom okruženju, udaljenje objekata od građevinske i regulacione linije i granice urbanističke pacle**, 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.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legend.

Za svaku urbanističku parcelu pojedinačno dostaviti sve grafičke priloge, iako se radi o tipskom objektu.

Potrebno je dostaviti novu Izjavu licencirane geodetske organizacije u kojoj će biti precizirano preko kojih katastarskih parcela je predviđen kolski pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.

Dopuniti izjavu projektanta o ostvarenim urbanističkim parametrima tabelarno za svaku urbanističku parcelu pojedinačno i za cijeli kompleks zajedno.

Članom 23 *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* ("Službeni list Crne Gore", br. 048/13 i 044/15) propisano je da se na svakih deset stanova mora obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan, što nije obezbijeđeno predmetnim idejnim rješenjem.

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, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.