



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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-8797/6
Podgorica 22.03.2024. godine

STAMBENA ZADRUGA ZDRAVSTVENIH RADNIKA

CRNE GORE „ZDRAVSTVO“

PODGORICA

Ul. Bul. vojvode Stanka Radonjića 29/I

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

Aktom broj: 09-332/23-8797/1 od 08.11.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratila se Stambena zadruga zdravstvenih radnika Crne Gore „Zdravstvo“, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Angelini“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.11.2023. godine u 11:11:31 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br.319/1 KO Sutvara u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor.

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

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja konstatuje se da je Planskim dokumentom PUP Opštine Kotor za predmetnu lokaciju kat. parcelu br. 319/1 KO Sutvara predviđena spratnost P+1+Pk. Plan propisuje da potkrovlje (Pk) može biti završna etaža,

te da **najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju**. Imajući ovo u vidu, konstatuje se da potkrovnja etaža projektovanog objekta ne zadovoljava uslove propisane planom budući da ista nije projektovana sa makisimalnom visinom nadzitka od 1.40 m, već kao puni sprat, što se da zaključiti iz grafičkih priloga (Presjek A1, Presjek A2...). **Projekciju krovne ravni prikazati u skladu sa citiranim smjernicama Pravilnika, te etažu potkrovlja i ostale elemente poslednje etaže planirati tako da ne prelaze projekciju krovne ravni**. Osim toga, Članom 98 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list CG" br. 24/10, 33/14) etaža je definisana kao dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja **ne prelazi polovinu spratne visine**. U konkretnom slučaju, budući da je projektovana spratna visina objekta od 3,0 m, shodno članu 98 Pravilnika, **etaža potkrovlja može imati maksimalnu visinu od 4,50 m**. Ista je prekoračena u idejnom rješenju, imajući u vidu da u nekim svojim djelovima potkrovlje ima visinu od cca 5,0 m. Daljim uvidom, zaključuje se da je dva izlaza na krovnu etažu neophodno ukinutu, budući da ovim ravan krov čini korisnom površinom, čime je ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta prekoračena za cca površinu ravnog krovova.

Nadalje, neophodno je dopuniti grafičke priloge Presjeka, odnosno **detaljno prikazati presjek kroz krovnu konstrukciju, te dostaviti dodatan broj presjeka za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani**, a sve u cilju adekvatnog sagledavanja projektovanog objekta. Osim toga, na svim grafičkim priložima Osnova nanijeti građevinske, regulacione i linije urbanističke parcele.

Osim navedenog, **krov objekta je potrebno projektovati kao kos u cijeloj svojoj površini**, a ne kao kombinovan (ravan i kos) kako je to predviđeno idejnim rješenjem. Ovo iz razloga što je smjernicama iz Plana navedeno da je prilikom projektantske razrade, posebnu pažnju potrebno obratiti **na arhitektonsko oblikovanje**, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. **Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta**, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Osim toga, oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine koje treba **da afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja**.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. U pogledu oblikovanja, **materijalizaciju objekta riješiti kroz promjenu fasadne ravni u smislu vizuelnog i smislenog odvajanja segmenata objekta**. Ovo se posebno odnosi na dijelove objekta predviđene za završnu obradu kamenom, koje je potrebno odvojiti kao segment u odnosu na ostale površine objekta.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (Osnova prizemlja, Presjek A1, Presjek A2...) konstatovano je da je prizemlje objekta projektovano na koti 1.10 m u odnosu na kotu okolnog uređenog terena. Članom 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Službeni list CG", br. 24/2010 i 33/2014.), prizemlje (P)

je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za **stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m**. S tim u vezi, potrebno je etažu prizemlja projektovati do maksimalnih 1.00 m.

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja-*Uža situacija* i *Osnova prizemlja* konstatuje sa da predmetnoj lokaciji **nije omogućen pješački pristup** (pješačka staza-trotoar) te je isti potrebno predvidjeti. Nadalje, **pristup objektu za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije omogućen** budući da je prizemlje objekta postavljeno na koti 1.00 m, a da se u dva ulaza u objekat pristupa samo stepeništem. S tim u vezi, a na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova i smjernica iz Plana, objekat je potrebno projektovati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. List CG" broj 48/13, i 44/15).

Smjernicama iz Plana (str. 376) svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena, grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2.0 m. S tim u vezi, na grafičkim prilogima Presjeka i Izgleda objekata potrebno je **iskotirati visinu potpornog zida postavljenog na granici predmetne kat.parcele, te ga projektovati u skladu sa citiranim**.

Osim navedenog, potrebno je **uskладiti tehnički opis projektovanog objekta** sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), te je u tom smislu u tehničkom opisu potrebno navesti materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača krova, kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, potpisana od strane glavnog inženjera.

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.

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 izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević