



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: 09-332/23-6555/4
Datum: 26.09.2023. godine

“BAUMONT TIM” DOO

BERANE

Rudeš bb

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

Aktom broj: 09-332/23-6555/1 od 23.08.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se “BAUMONT TIM” Doo Berane, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A TIM Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.08.2023. godine u 13:41:19 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na dijelu UP br.123, zona A, koju čine kat.parcele br.435/1, 435/2, 435/3 i 436/2 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Konik- sanacioni plan- izmjene i dopune” (“Službeni list CG-opštinski propisi br.27/10), Glavni grad Podgorica.

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 ovlašćenja 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.

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).

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

Članom 110 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, propisano je da **indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja**. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Uvidom u planski dokument i UT uslove za predmetnu lokaciju dio UP 123 predviđena je zauzetost od 0,29 (760,00 m²). Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je zauzetost računata na nivou prizemlja koje ima površinu od 712,20 m², što nije u skladu sa članom 110 Pravilnika.

Uzimajući u obzir da površina tipske osnove (spratovi) iznosi 766,50 m², konstatuje se **da je prekoračena zauzetost u okviru predmetne lokacije**. Nadalje, u obračun zauzetosti objekta **potrebno je uračunati i površinu nadstrešnice u objektu kao i elemente na fasadama/brisoletama predviđene za maskiranje rashladnih uređaja**.

Planskim dokumentom, obzirom na namjenu kolektivno stanovanje i parametre u kontaktnim zonama, ovaj plan treba da obezbijedi potrebne elemente **za stambenu gradnju srednje gustine od cca 125 st/ha**. Članom 43 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, površine **stanovanja srednje gustine imaju bruto površinu od 120 - 250 stanovnika/ha**.

Uzimajući veći parametar za stanovanje srednje gustine od 250 stanovnika/ha, za predmetnu lokaciju čija površina iznosi 2.629,89 m² dobija se broj stanovnika od cca 66. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je u objektu projektovano 32 jednosobna i 12 dvosobnih stanova, čime je objekat predviđen za cca 100 stanovnika. Iz priloženog činjeničnog stanja konstatuje se da **gustina stanovanja nije usklađena sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta**.

Smjernicama iz planskog dokumenta propisano je da je **krovove kod novih objekata potrebno projektovati kao kose, dvovodne ili viševodne**. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja, konstatuje se da je krov objekta projektovan kao kombinovan, odnosno u nekim svojim djelovima ravan zeleni krov, dok je na preostalom dijelu objekta projektovan kao kos nagiba 25°, što nije u skladu sa zadatim smjernicama iz Plana.

Zelene površine uz kolektivno stanovanje rješavati po principu parkovskog uređenja, kvalitetnim travnjacima, dekorativnim drvećem, sjenovitim mjestima sa klupama za odmor i dječjim igralištima za djecu predškolskog uzrasta. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni. **Svaka građevinska parcela mora da sadrži najmanje 30% zelenila**. Uvidom u predmetno idejno rješenje (grafički prilog *br.05 Situacija planiranog stanja_osnova prizemlja*) konstatuje se da zelene površine na lokaciji iznose 400 m², što ne zadovoljava nophodan procenat zelenila na parceli, imajući u vidu da 30 % od iste iznosi 789 m². **U procenat zelenila na parceli nije moguće računati raster-ploče kako je to navedeno idejnim rješenjem, već isključivo slobodne površine parcele**.

Nadalje, uvidom u grafički prilog planskog dokumenta *br.14 Pejzažna arhitektura*, konstatuje se da se duž parking prostora- obodom dvije saobraćajnice predviđaju drvoredi, te je iste potrebno primijeniti u idejnom rješenju.

U oblikovnom smislu je potrebno obratiti pažnju na odnos puno-prazno, proporciju otvora na objektu itd. Promjenu materijalizacije na objektu riješiti po principu promjene fasadne ravni.

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 objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

U prilogu Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena u okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. U idejnom rješenju prikazati sve osnovne objekta, ne kao tipske.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.