



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-3463/4
Podgorica, 15.06.2022. godine

„MILJANIĆ GRADNJA“ DOO

NIKŠIĆ
Jola Piletića bb

Aktom broj 09-332/22-3463/1 od 12.05.2022.godine „MILJANIĆ GRADNJA“ doo Nikšić, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta-Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izradnju stambenog poslovnog objekta kolektivnog stanovanja na UP3 blok UB51, koju čine kat.parcele br. 389/6 i djelovi kat.parcele br. 389/14, 389/3, 4551/1 KO Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rastoci I“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br.24/10), Opština Nikšić.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je važećim planskim dokumentom DUP „Rastoci I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 24/10), Opština Nikšić, predviđena namjena kolektivno stanovanje, a urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP=5.019,00 m², indeks zauzetosti 0,5, indeks izgrađenosti 1,6, površina pod objektom 1.568,5 m², spratnost objekata Su+PV+3+Pk i odnos sa građevinskom linijom 3m od susjedne parcele.

Uvidom u tehničku dokumentaciju-idejno rješenje, konstatovano je da je potrebno objekat oblikovno uskladiti. Materijalizacija objekta treba da predstavlja jedinstvenu sliku, odnosno prizemlje objekta, koje je poslovne namjene, vizuelno odvojiti od ostatka objekta kamenom oblogom cijelom visinom etaže. Takođe, potrebno je badže preprojektovati tako da se stvori skladnija forma objekta, kao i predvidjeti klima uređaje u stambenim jedinicama, na način što će spoljne jedinice biti isturene na fasadi, a potom sakrivene arhitektonskim detaljima - brisolejima.

Uvidom u idejno rješenje, konstatovano je da nije obezbijeđen adekvatan broj parking mjesta, odnosno da je idejnim rješenjem predviđeno 63 parking mjesta, a po važećem planskom dokumentu potrebno je obezbijediti minimum 70 parking mjesta (stanovanje+poslovanje).

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela i to izgradnjom površinskih parkirališta i parkirališta u objektima u podzemnim ili nadzemnim etažama, što je obavezujuće za investitore.

U zavisnosti od namjene objekta i mogućnosti prostora, za planiranje kapaciteta parkirališta koristiti normative iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i to za:

-stanovanje (na 1000m2).....15PM (lokalni uslovi min. 12, a max. 18PM)

-poslovanje (na 1000m2).....30PM (lokalni uslovi min. 10, a max. 40PM)

Datim idejnim rješenjem nije predviđeno oplemenjivanje parcele zelenilom, tako da je potrebno predvidjeti određeni procenat zelenih površina u okviru parcele, a predlaže se i primjena vertikalnog zelenila (puzavice...) na fasadi objekta.

U koliko postoji mogućnost u okviru otvorenih prostora planirati zelenu površinu u vidu manjeg parka sa svim sadržajima za prijatniji boravak koje takva površina podrazumijeva (kao što su dječija igrališta, prostori za miran odmor) i odgovarajućim kompozicionim rješenjem. Između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

Zelenilo poslovnih objekata, slično zelenilu objekata sa kolektivnim stanovanjem, treba da zadovolji i estetsku funkciju i funkciju zaštite, ako veličina prostora to omogućava, i u tom pravcu ih treba i rješavati.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Neophodno je da, se ovim planom, vlasnicima poslovnih prostora daju osnovne obavezujuće smjernice za uređenje okoline za koju su oni odgovorni.

Prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, odnosno prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo i grupacije.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

Gore navedeno dopuniti u skladu sa stručnim uputstvom koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

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 **3 (tri) dana** od dana prijema ovog obavještenja.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić