



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: 09-2124/3
Podgorica, 24.12.2021. godine

„CDC PROJECT“ d.o.o.

PODGORICA
Vasa Raičkovića 32

Aktom broj 09-2124/1 od 16.12.2021. godine, „CDC PROJECT“ d.o.o. iz Podgorice, obratilo se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele broj 192, na katastarskoj parceli broj 1648/4 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 9/20).

Uvidom u predmetni zahtjev, konstatovano je da je isti potpisan od strane projektanta, a da na katastarskoj parceli broj 1648/4 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, pravo susvojine ima Đurović Mitar u obimu prava 1/3, Popović Nataša u obimu prava 1/3 i Uskoković Olga u obimu prava 1/3. Shodno navedenom, potrebno je dostaviti novi **Obrazac 3 - Zahtjev za izdavanje saglasnosti**, potpisan od strane investitora kao i Ugovor o zajedničkoj gradnji, potpisan od strane svih vlasnika predmetne katastarske parcele.

Analizom Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 09/20), konstatovano je da se urbanistička parcela broj 192 nalazi u zoni stanovanja veće gustine i na istoj je planiran objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima. Predmetna urbanistička parcela je formirana od katastarskih parcela broj 1640/2, 1648/4, 1647/4, 1645/5 i 1645/3 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica. U poglavlju 5.3. *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, tekstualnog dijela plana, navedeno je da je **u grafičkim prilogima plana definisan horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekta**. Sagledavajući grafički prilog broj 7 – *Prostorni oblici*, konstatovano je da je na UP192, horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja, pozicioniran na djelovima katastarskih parcela broj 1640/2, 1648/4, 1647/4 i 1645/3 KO Podgorica I. U dostavljenom idejnom rješenju, objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima je predviđen isključivo na katastarskoj parceli broj 1648/4 KO Podgorica I, što nije u skladu sa smjernicama

definisanim planskim dokumentom. Takođe, u dostavljenom idejnom rješenju, na bočnoj fasadi objekta prema susjednoj urbanističkoj parceli broj 193, planirane su terase i otvori, što nije u skladu sa grafičkim prilogom broj 7 – *Prostorni oblici*, kojim su na UP192 i UP193 predviđeni objekti u nizu, na način da objekat na parceli dodiruje jednu bočnu granicu urbanističke parcele, odnosno predviđena je izgradnja objekta do ivice parcele i to u vidu kalkana bez otvora prema susjedu.

Takođe, u poglavlju 5.3. *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, navedeno da visina stambene etaže kod objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima iznosi 3.00m – 3.50m. U dostavljenom idejnom rješenju, uočeno je da visina poslednje etaže – mansarde iznosi 6.60m, u okviru koje su planirana dva nivoa, što nije u skladu sa navedenom smjernicom iz planskog dokumenta.

Uvidom u osnovu podrumске etaže u kojoj je planirana garaža, uočeno je da je usvojena šema parkiranja sa dvosmjernom ulicom širine 4,75 m i organizovanim parking mjestima sa obje strane ulice, pod uglom od 90°, što nije u skladu sa standardima definisanim *Pravilnikom i tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije („Sl. list Crne Gore“, broj 9/12)*, kojim je propisano da velike i srednje garaže moraju da imaju prilaz za vatrogasna vozila širine 5,50 m za dvosmjernu ulicu, pri čemu mora da bude omogućeno kretanje vatrogasnih vozila samo naprijed. Projektovana garaža se shodno članu 2 citiranog Pravilnika, smatra srednjom garažom, budući da je njena korisna površina veća od 400m². Takođe, planskim dokumentom je definisano da neophodne parkinge treba izgraditi u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga ili podzemnih garaža ispod svog objekta, bloka ili učešćem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga. U dostavljenom idejnom rješenju navodi se da projektovani broj parking mjesta zadovoljava 35% potreba u odnosu na broj stambenih jedinica i kvadraturu poslovnih prostora, dok će se nedostajuća parking mjesta riješiti u podzemnoj garaži na UP G5. S tim u vezi, potrebno je dostaviti konkretan dokaz o realizaciji predmetne garaže (ugovor, sporazum o realizaciji projekta zaključen sa svim vlasnicima katastarskih parcela u okviru UP G5).

Nadalje, uvidom u Geoportal Uprave za katastar i državnu imovinu, konstatovano je da predmetna urbanistička parcela nema direktan pristup sa javne saobraćajnice, budući da planom predviđena saobraćajnica nije izvedena. Shodno navedenom, potrebno je prikazati na koji način je obezbijeđen prilaz objektu, odnosno dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektu na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom.

Kada je u pitanju oblikovnost i materijalizacija, napominjemo da je iste potrebno preispitati, budući da predloženo idejno rješenje ne doprinosi unaprjeđenju arhitektonskih i estetskih vrijednosti samog objekta, a samim tim ni ukupnoj slici naselja i grada, što je propisano u poglavlju 5.13. *Uslovi za oblikovanje prostora i materijalizaciju*, tekstualnog dijela plana.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 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).



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

Iz navedenih razloga, Glavni državni arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno arhitektonsko rješenje.

S tim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 3 (tri) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić