



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: 09-7533/4
Podgorica, 06.12.2022. godine

“METRO INVEST” DOO

PODGORICA
Ul. 8 mart br.74

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.



Dostavljeno:

-naslovu;
-a/a.



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: 09-7533/4
Podgorica, 06.12.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Metro Invest“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Synthesis“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.10.2022. godine u 16:40:28, +02'00', za izgradnju stambenog objekta UP8, zona B, podzona B5, koju čini katasrtarska parcela broj 350/1, K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „Metro Invest“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Synthesis“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.10.2022. godine u 16:40:28, +02'00', za izgradnju stambenog objekta UP8, zona B, podzona B5, koju čini katasrtarska parcela broj 350/1, K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin.

Obrazloženje

Aktom broj 09-7533/1 od 05.10.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Metro Invest“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Synthesis“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.10.2022. godine u 16:40:28, +02'00', za izgradnju stambenog objekta UP8, zona B, podzona B5, koju čini katasrtarska parcela broj 350/1, K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

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 i 86/22), 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.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je aktom br.09-7533/2 od 17.11.2022. godine uputio na sljedeće nedostatke:

Uvidom u tekstualni dio planskog dokumenta - tabelu *Pregled planiranih kapaciteta po objektima, zonama i podzonama*, na predmetnoj urbanističkoj parceli mješovite namjene, površine 1600,20m² planirana je izgradnja stambenog objekta bez poslovanja, gdje je definisan broj stambenih jedinica 33, sa potrebnim brojem parking mjesta - 33. Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je stambeni objekat sa 45 stambenih jedinica, što predstavlja prekoračenje planom zadatih parametara.

U poglavlju 7.2.1. *Visine objekata* tekstualnog dijela plana, navedeno je da je u grafičkim priložima, osim visine, definisan i horizontalni gabarit na nivou prizemlja objekata. Navodi se i da su ovi gabariti orijentacioni, te da će se provjeriti kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekata.

U poglavlju 4.2. *Planske zone*, za zonu B navedeno je da je ista u pojedinim blokovima već formirana u blokovski sistem pa je tako tretirana kroz plan, kao i da su objekti planirani tako da dogradnjom i nadgradnjom postojećih i izgradnjom novih objekata dopunjuju i zatvaraju pojedine pripadajuće blokove formirajući tako jedinstvenu uličnu fasadu. Dalje se navodi da unutrašnje djelova blokova treba koristiti za izgradnju parkinga i zelenih površina. Ovaj Direktorat upućuje da je, shodno grafičkom dijelu plana, na urbanističkim parcelama broj 7 i 8 planirana izgradnja novih objekata koji su orijentisani tako da svojim gabaritom zatvaraju blok formirajući ulični front sa unutrašnjim dvorištem, gdje je planiran ulaz u garažu i parkiranje na parteru.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat na UP8 orijentisan suprotno od planske postavke, jer je isti povučen u odnosu na predviđeni ulični front, što onemogućava formiranje unutrašnjeg dvorišta i uličnog fronta na način kako je to

predviđeno urbanističkim konceptom. Planskim dokumentom je data mogućnost određene korekcije horizontalnog gabarita na nivou prizemlja, međutim, nije data mogućnost kompletne izmjene orijentacije objekta, odnosno izmjene urbanističkog koncepta. Osim navedenog, parkiranje na parteru je projektovano direktno sa pristupne saobraćajnice, što ugrožava direktnu pješачku komunikaciju između objekta i saobraćajnice. Upućujemo da je potrebno projektovati jedan prilaz sa ulice za parkiranje na parceli, kako je to predviđeno planskim dokumentom.

U poglavlju 7.3. *Oblikovanje prostora i materijalizacija* navodi se da ukoliko postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da su projektovani korisni potkrovni prostori sa vertikalnim krovnim prozorima koji izlaze iz ravni kosog krova, te da ne prate nagib krova, već se vertikalno izdižu i kao takvi bitno mijenjaju fasadu objekta, čime je promijenjen spoljni gabarit objekta, suprotno smjernicama iz planskog dokumenta.

Osim navedenog upućeno je na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

U skladu sa članom 10 Pravilnika 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.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

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).

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.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

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 legendu.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/14, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Članom 60 Zakona o upravnom postupku, ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/14, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupati ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zhtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-7533/2 od 17.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-332/2-6017/2 od 18.11.2022.godine, s potpisom primaoca i pečatom pošte od 21.11.2022. godine.

S' tim u vezi, investitor je dostavio Izjašnjenje broj: 09-7533/3 od 28.11.2022.godine. Nakon izvršenog uvida u Izjašnjenje, dato od strane „Metro Invest“ d.o.o. Podgorica, ovlašteno Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni nedostaci u tehničkoj dokumentaciji navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 17.11.2022. godine, a na što je ukazano obrazloženju ovog rješenja. Samim tim, nije ispunjen ni član 11 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje u upravnoj stvari.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

