



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: 09-332/23-8136/9
Datum: 28.06.2024.godine

„AUDIO VIDEO CONCEPT“ D.O.O., DRAGANA KADOVIĆ I BUKILIĆ DEJAN

TIVAT

Obala bb, Porto Montenegro, zgrada Teuta

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka,
shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 09-332/23-8136/1 od 19.10.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se „AUDIO VIDEO CONCEPT“ D.O.O., DRAGANA KADOVIĆ I BUKILIĆ DEJAN, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibiro“ doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.10.2023.godine u 12:40:43 + 02'00', za izgradnju Apartmansko-poslovnog objekta, na UP 116, koju čine kat.parcele br. 588/2, 587/2 i 978, KO Smailagića Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore- br.11/09), Opština Kolašin.

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 i 82/20), utvrđena su ovlaštenja 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).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

Uvidom u tehničku dokumentaciju i Geoportal utvrđeno je da je kolski prilaz objektu planiran preko kat. parcela br. 587/2 i 771/3, za koje je, nakon uvida u zvanični sajt Uprave za katastar i državnu imovinu utvrđeno da iste nijesu u vlasništvu podnosilaca zahtjeva. Imajući u vidu navedeno, potrebno je ustanoviti pravo stvarne službenosti kolskog i pješačkog prelaza preko kat. parcela 587/2 i 771/3 u korist povlasnog dobra podnosilaca zahtjeva te dostaviti List nepokretnosti sa zabilježenom stvarnom službenosti prelaza.

Takođe, potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen kolski i pješački pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.

Članom 5 stav 1 tačka 18 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), utvrđeno je da su pravila parcelacije

elementi definisani planskim dokumentom za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekta, te prema ovome neophodno je dostaviti **Elaborat parcelacije po DUP-u** izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije koji mora biti ovjeren kao i sproveden u Listu nepokretnosti od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

Uvidom u predmetni planski dokument utvrđeno je da je za predmetnu parcelu predviđena namjena turizam i individualno stanovanje propisane spratnosti P+3+Pk. Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđen stambeno - poslovni objekat. Na predmetnoj lokaciji je moguće graditi objekte individualnog stanovanja i objekte u namjeni turizma. U skladu sa tim, potrebno je na Obrascu 1, kao i okviru tehničke dokumentacije, nomenklaturu objekta prilagoditi propisanoj namjeni površina kojom se ispunjavaju uslovi za gradnju s obzirom da stambeno - poslovni objekat kao kategorija ne odgovara namjeni propisanoj planskim dokumentom za predmetnu lokaciju.

Dalje je uvidom u grafičke *priloge Osnova garaže i Osnova suterena*, utvrđeno je da su određena parking mjesta projektovana tako da istima nije moguće pristupiti, što se posebno odnosi na parking mjesta br. 1, 28-31, 33, 37 i 38. Prilikom projektovanja garaža potrebno je posebno voditi računa o ostvarivanju minimalnih dimenzija pristupne komunikacije i pozicioniranju vertikalnih konstruktivnih elemenata, tako da se dobije što funkcionalnije i racionalnije rješenje garaže. Potrebno je preispitati i dimenzije ulaza u garažu. Osim toga, prilikom parkiranja putničkih automobila koje se obavlja isključivo garažnim liftom, ukupan broj parkiranih automobila ne može da iznosi više od 50, bez obzira na broj nivoa garaže i broj garažnih liftova. Idejno rješenje je potrebno korigovati i uskladiti sa *Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija*.

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 8 (osam) dana od dana prijema obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

