



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-8136/7  
Datum: 28.02.2024.godine

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

**TIVAT**

Obala bb, Porto Montenegro, zgrada Teuta

Predmet: Poziv za dopunu predmetne dokumentacije  
S pozivom na član 60 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 09-332/23-8136/1 od 19.10.2023. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratili su se „AUDIO VIDEO CONCEPT“ D.O.O., DRAGANA KADOVIĆ I BUKILIĆ DEJAN, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog 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, 587/3 i 978/2, KO Smailagića Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore- br.11/09), Opština Kolašin.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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:

Potrebno je dostaviti novi zahtjev – OBRAZAC 3 u kojem će biti navedene kat. parcele br. 588/2 587/3 i 978/2 na kojima je uvidom u tehničku dokumentaciju planirana izgradnja predmetnog objekta. Navesti da li se radi na djelovima navedenih parcela ili u cjelosti.

potrebno je ustanoviti pravo stvarne službenosti kolskog i pješačkog prelaza preko kat. parcela 587/2, 771/3 i 772/3 u korist povlasnog dobra podnosioca zahtjeva te dostaviti List nepokretnosti sa zabilježenom stvarnom službenosti prelaza.

Potrebno je dostaviti kompletne Urbanističko-tehničke uslove sa svim priložima.

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 tehničku dokumentaciju utvrđeno je da nije jasna namjena planiranog objekta. Ovo iz razloga jer se u nazivu idejnog rješenja navodi Apartmansko - poslovni objekat dok se u Tehničkom opisu navodi Stambeno poslovni objekat. Potrebno je precizno navesti namjenu planiranog objekta te kompletnu tehničku dokumentaciju uskladiti sa istom. Ukoliko se radi o Apartmansko - poslovnom objektu potrebno je navesti kategorizaciju istog.

Stepenište nije moguće postavljati na regulacionu liniju već je potrebno obezbijediti podest min. širine 1,20m, radi bezbjednosti i sigurnosti pješaka, a sve u skladu sa pravilima struke. Obezbijediti nesmetan prilaz objektu licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom, u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* („Službeni list Crne Gore- br.048/13 od 14.10.2013, 044/15 od 07.08.2015).

Sagledavajući grafičku dokumentaciju utvrđeno je da krov-nadstrešnica objekta prelazi zadate građevinske linije dok je sa sjeveroistočne strane postavljena na nepropisnoj udaljenosti od susjedne parcele (min 2m), shodno članu 4 *Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata* („Službeni list Crne Gore- br.015/15 od 08.05.2015, 024/17 od 07.06.2017, 005/21 od 02.03.2021) u kojoj se navodi: "Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice. Izuzetno od stava 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke parcele odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele". Potrebno je udaljiti objekat min. 2m od granice susjedne urbanističke parcele br. UP116a, računajući od krajnjih ivica krovne ravni/nadstrešnice ili dostaviti Saglasnost vlasnika susjedne urbanističke parcele, shodno Odluci. Takođe, uvidom u tehničku dokumentaciju predmetnog objekta utvrđeno je da je isti svojom podrumskom i suterenskom etažom postavljen na granici susjedne urbanističke parcele UP116a. U skladu sa navedenim potrebno je dostaviti saglasnost vlasnika susjedne parcele ili objekat svojim podzemnim etažama udaljiti od granice susjedne parcele min 1m. Ucrtati građevinske linije i granice urbanističke parcele na svim grafičkim priložima (situacije, osnove, presjeci...) i iste iskotirati.

Članom 53 *Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18), definisano je da broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je u potkrovlju objekta projektovan veći broj smještajnih jedinica od 10% od ukupnog broja te je isto neophodno uskladiti sa gore navedenim.

Sagledavajući tehničku dokumentaciju utvrđeno je odstupanje u dozvoljenoj spratnosti. U 3D prikazima potkrovnna etaža je prikazana kao puna etaža te je u cilju dokazivanja spratnosti potrebno dostaviti karakteristične presjeke za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Iskotirati visinu nadzitka

potkrovnih etaža, vodeći računa da je max. visina nadzitka 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Predmetnim planskim dokumentom za podzemne garaže propisano je da je visina garaža minimum 3,5m od kote poda prizemlja do poda garaže. Potrebno je uskladiti visinu etaža garaža sa gore navedenim.

Uvidom u grafičke priloge *Osnova podruma* i *Osnova suterena* utvrđeno je da je predviđen ulaz u garažu na istom mjestu što nije moguće. Potrebno je predvidjeti jedan ulaz odnosno izlaz u podrumskoj etaži te naći drugo tehničko rješenje za savladavanje dva nivoa etaža (npr. auto lift). Pozicije parking mjesta prilagoditi ulazu u garažu, voditi računa o konstruktivnim elementima jer je utvrđeno da pojedinim parking mjestima nije moguće pristupiti zbog istih. Takođe, potrebno je iskotirati etaže podruma i suterena, prikazati širinu i nagib rampe, propisane radijuse krivina, dimenzije parking mjesta kao i širine pristupnih ulica.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog 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 Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

*Siniša Minić*