



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: 09-332/23-4651/5
Podgorica, 31.10.2023.godine

NOVAK ČETKOVIĆ, RADE MRDAK I VESKO RAKOČEVIĆ

PODGORICA
Ul. Jerevanska 2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.31 10:18:18 +01'00'

Dostavljeno:

-naslovu;
-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj:09-332/23-4651/5
Podgorica, 31.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, 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 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Četković Novaka, Mrdak Rada i Rakočević Veska iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta - Condo hotela 4* na UP 116a, u zahvatu DUP-a „Smailagića polje“, u čiji sastav ulaze kat. parcele br. 589, 590/1 i 590/4 KO Smailagića polje, Opština Kolašin, projektovano od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.05.2023. godine 08:57:36 + 02'00', donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Četković Novaka, Mrdak Rada i Rakočević Veska iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta - Condo hotela 4* na UP 116a, u zahvatu DUP-a „Smailagića polje“, u čiji sastav ulaze kat. parcele br. 589, 590/1 i 590/4 KO Smailagića polje, Opština Kolašin, projektovano od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2023.godine 11:32:31 + 02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-4651/1 od 06.06.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se Novak Četković, Rade Mrdak i Vesko Rakočević iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta - Condo hotela 4* na UP 116a, u zahvatu DUP-a „Smailagića polje“, u čiji sastav ulaze kat. parcele br. 589, 590/1 i 590/4 KO Smailagića polje, Opština Kolašin, projektovano od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.05.2023.godine 08:57:36 + 02'00'.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih 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.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sledeće:

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje gore imenovanih, dostavljeno uz akt broj: 09-332/23-4651/2 od 30.08.2023. godine ovjereno elektronskim potpisom dana 12.07.2023.godine 07:44:39 + 02'00', ovaj organ je konstatovao određene nedostatke i zahtijevao otklanjanje istih svojim aktom broj: 09-332/23-4651/3 od 20.09.2023. godine. Naime, predmetnom dopunom je traženo dostavljanje Izjave geodetske licencirane organizacije preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste, u skladu sa Stručnim upustvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizba br. 01-1894/1 od 17.11.2021. godine.

Osim navedenog, na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokumenat, svojim obavještenjem od 20.09.2023. godine ovaj direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Predmetna urbanistička parcela UP 116a, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje", Opština Kolašin, nalazi se u okviru namjene turizam i individualno stanovanje. Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom i grafičkom dijelu predloga plana za svaku urbanističku parcelu ponaosob, utvrđeno je da je za UP 116a predviđena spratnost P+1+Pk i P+3+Pk odnosno maksimalno 5 nadzemnih etaža, uz mogućnost organizovanja podzemne etaže koja se može planirati samo za potrebe parkiranja.

Urbanistički parametri dati planom za predmetnu lokaciju su indeks izgrađenosti = 3.0, indeks zauzetosti = 0.6, površina pod objektom = 770,45m² i bruto razvijena građevinska površina = 3852,24m².

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje, grafički prilog *Uža situacija sa osnovom krovnih ravni*, utvrđeno je da planirana udaljenost od granica susjedne parcele nije kotirana, ali se može zaključiti da ista nije dovoljna s obzirom da se radi o višespratnom objektu. Potrebno je korigovati idejno rješenje, i objekat planirati na minimalnom udaljenju - 3m od granica susjedne katastarske parcele broj 588/2 KO Smailagića polje.

Član 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10, 33/14) navodi da se potkrovlje ili završna etaža nalaze iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatovali smo da etaža potkrovlja nije urađena prema gore navedenim uslovima, u dijelu osa 6, 7', 8' i 9 (jugoistočna fasada) zatim osa 7, 8 i 9 (sjeveroistočna fasada) kao i osa F, F', D i C (sjeverozapadna fasada). Idejno rješenje je potrebno korigovati u skladu sa gore navedenim, vodeći računa o čl. 98 *Pravilnika* koji navodi da etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije navedeno je da urbanističku parcelu UP116a čine katastarske parcele novog stanja 589/1 i 590/1 KO Smailagića polje ukupne površine 1217m², dok je u planskom dokumentu i urbanističko tehničkim uslovima definisana površina UP116a koja iznosi 1284m². Takođe u tekstualnom dijelu Idejnog rješenja navedene su parcele 589, 590/1 i 590/4 KO Smailagića Polje, što nije u skladu sa podacima iz elaborata parcelacije. Neophodno je u svim djelovima tekstualne i grafičke dokumentacije uskladiti podatke o kat. parcelama koje ulaze u sastav UP116a, a posebno u Izjavi geodetske organizacije. Neophodno je dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta, svih kat. parcela novog stanja koje ulaze u sastav urbanističke parcele i njihove površine kao i izjavu o

obezbijeđenom kolskom prilazu objektu na vlasničkim parcelama - u originalu sa potpisom i pečatom.

Obratiti posebnu pažnju na smjer odvijanja saobraćaja unutar garaže, posebno u dijelu jednosmjerne saobraćajnice između osa 1 i 2 na etaži -1.

Poglavlje 3.3.5. *Opšti uslovi uređenja i korišćenja prostora* planskog dokumenta DUP "Smailagića polje", Opština Kolašin, propisuje da prilikom projektovanja i izgradnje objekata treba insistirati na njihovom uklapanju u tradicionalnu urbanističko - arhitektonsku fizionomiju Kolašina. Na svim objektima koristiti strme krovne površine, strehe i odgovarajuće rješavanje oluka i snjegobrana. Rješenje planiranih objekata se mora naslanjati na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture. Transponovanjem elemenata tradicionalne arhitekture kolaškog podneblja, a prije svega krovnih pokrivača, i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovoru na potrebe savremenog života, stvoriće se preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet planiranih objekata. U skladu s tim, potrebno je preispitati i pojednostaviti predloženo rješenje krova, izbjegavati denivelaciju krovnih ravni, posebno u dijelu osa A-F odnosno 6-9.

Član 2 *Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* ("Sl. List CG", br. 36/18) propisuje da turistički apartmanski blok podrazumijeva pet i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta. Dalje, član 19 *Pravilnika* propisuje da je turistički apartman ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da isto nije ispoštovano. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim.

Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu, i uskladiti je sa parametrom datim u Planu koji za objekte niske gustine iznosi 35-40 st/ha, i za objekte srednje gustine 50-80 st/ha. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List CG" br. 044/18, 043/19), tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

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* ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19).

Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

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.

U odnosu na prednje utvrđeno činjenično stanje, investitor je dostavio dopunu Zahtjeva br. 09-332/23-4651/4 od 29.09.2023. godine sa dopunjeni idejnim rješenjem, ovjerenim elektronskim potpisom dana 29.09.2023. godine u 11:32:31 + 02'00.

Uvidom u predmetnu dopunu od 29.09.2023. godine i predmetni planski dokument, ovaj direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

Potrebno je preispitati smjer odvijanja saobraćaja unutar garaže, u dijelu jednosmjerne saobraćajnice između osa 1 i 2, na etaži -1.

Neophodno je na svim priložima presjeka prikazati liniju postojećeg terena u odnosu na objekat.

Planskim dokumentom je propisano da zelenilo u okviru turističkog stanovanja predstavlja važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Ove zelene površine je potrebno tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da zelene i slobodne površine na parceli nisu dovoljno tretirane. Osim toga, na osnovama su ucrtane pješačke staze koje nisu prikazane na 3d izgledima. Za iste je potrebno ucrtati sve relevantne visinske kote i pad u odnosu na denivelaciju terena.

Dalje, prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati namjenu, opnu i fasadu objekta. Objekat bi trebalo da bude pravilnih geometrijskih oblika, tako da se izbjegn timerom i kosine u osnovama koji prate građevinsku liniju i koji odskaču od cjelokupnog volumena i kao takvi ugrožavaju vizuelno jedinstvo i estetsku vrijednost projekta. Posebnu pažnju je neophodno posvetiti pozicioniranju i dimenzionisanju krovnih otvora, projektovati ih na osnovu smislene matrice kako bi se postigao estetski sklad i vizuelno jedinstvo.

Uvidom u dostavljenu Izjavu geodetske organizacije utvrđeno je da je pristup parceli obezbijeđen preko kat. parcela 589/2 i 590/5, upisanih u list LN 574, a iste su vlasništvo Novaka Četkovića, Rada Mrdaka i Veska Rakočevića u obimu prava svojine 1/3, kao i preko kat. parcele 983 upisane u LN 147 vlasništvo Država Crna Gora u obimu prava svojine 1/1, Opština Kolašin u obimu prava raspolaganja 1/1. Daljim uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je kolski pristup parceli projektovan sa kat. parcele broj 590/3 KO Smailagića polje, upisane u List nepokretnosti 179, sa upisanim pravom službenosti na parceli 590/3 KO Smailagića polje livada 3 klase površine 753 m², kao poslužno dobro u korist povlasnog dobra kat.parcele 589 i 590/1 KO Smailagića polje. Potrebno je uskladiti podatke u Izjavi geodetske organizacije i grafičkim priložima.

Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu, i uskladiti je sa parametrom datim u Planu koji za objekte niske gustine iznosi 35-40 st/ha, i za objekte srednje gustine 50-80 st/ha. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđen 41 apartman i to 26 jednosobnih, apartmana, 14 dvosobnih i 1 trosobni apartman. Na osnovu navedenog se može zaključiti da projektom predviđen broj stanovnika, koji iznosi cca 112, na parceli površine 1284m², prekoračuje parameter dat planskim dokumentom, te da gustina stanovanja nije planirana racionalno i u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Povećanje gustine naseljenosti je ograničeno zbog zaštite strukture, s jedne strane, i insistiranja na ekološkom efektu zaštite zemljišta od nekontrolisane izgradnje, s druge strane.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List CG" br. 044/18, 043/19)*, tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

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 ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19)*.

U cijju 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. Uvidom u dostavljene 3d prikaze nije moguće u potpunosti sagledati objekat i njegov odnos sa okruženjem, s obzirom da nisu prikazane fasade na zapadu.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti Četković Novaku, Mrdak Radu i Rakočević Vesku iz Podgorice, na idejno rješenje turističkog objekta - Condo hotela 4* na UP 116a, u zahvatu DUP-a „Smailagića polje“, u čiji sastav ulaze kat. parcele br. 589, 590/1 i 590/4 KO Smailagića polje, Opština Kolašin, projektovano od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2023.godine 11:32:31 + 02'00'.

Saglasno izloženom, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97-VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.31 10:17:31 +01'00'