



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-4651/3

Podgorica, 20.09.2023. godine

NOVAK ČETKOVIĆ, RADE MRDAK I VESKO RAKOČEVIĆ

PODGORICA
Jerevanska br.2

Aktom broj: 09-332/23-4651/2 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'.

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, 82/20 i 86/22), 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).

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87, stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

Sagledavajući dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane, „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.07.2023.godine u 07:44:39 + 02'00', za izgradnju 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, ovaj direktorat ukazuje sljedeće:

Neophodno je dostaviti dopunjenu **Izjavu geodetske licencirane organizacije preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeden prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.**

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktor je utvrdio sledeće 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 jednosmjernje 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 kolašinskog 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.

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.

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 dijelovi 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.**

Shodno navedenom, u smislu člana 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 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja-član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupka.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M. Arch.