



Broj: 09-332/23-3390/2
Datum: 02.06.2023.godine

DRAŽEN STOJANOVIĆ

PODGORICA
Ul. Đoka Miraševića

Aktom broj 09-332/23-3390/1 od 21.04.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Dražen Stojanović iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Koncept K“ d.o.o., ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.04.2023 godine u 11:52:52 + 02'00', za izgradnju stambenog objekata, na katastarskim parcelama 960/9 i 960/19 KO Žirci, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana „Kolašin“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.12/14), 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno - urbanistički plan Opštine Kolašin („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/14), Opština Kolašin, *Uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima* propisano je da je minimalna površina parcele/lokacije (može da se satoji iz jedne, dijela jedne ili više katastarskih parcela) za koju se izdaju uslovi 1 000m². (Izuzetno minimalna površina parcele/lokacije može biti **600 m² sa maksimalnim BGP-om objekta 100m²**). Uvidom u List nepokretnosti 505-prepis, koji je sastavni dio predmetnog Idejnog rješenja utvrđeno je da ukupna površina kat. parcela 960/9 i 960/19 iznosi **609m²**. Takođe, uvidom u predmetno Idejno rješenje utvrđeno je da je projektovani objekat površine **BGP=122,60m² što prelazi max. zadati BGP od 100m²**.

Nadalje, istim planskim dokumentom propisano je da udaljenost nove stambene jedinice ne smije biti manja od 10m od susjednog objekta na drugoj parceli. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da su bočne građevinske linije planirane na odstojanju od 2,50m od granice kat. parcele što nije u skladu sa gore navedenim (min udaljenost 5,00m) te je potrebno uskladiti isto i pozicionirati objekat u skladu sa tim.

Opšti uslovi za građenje, ovog planskog dokumenta propisuju obavezne mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja: izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta u površini fasade od 30% njene površine; afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da vanjski

zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta. Potrebno je uskladiti Idejno rješenje predmetnog objekta sa gore navedenim.

Osim navedenog upućujemo 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.

Geodetska podloga sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija 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 ("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.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legend kao i procenat upotrebe kamena i drveta.

Na grafičkim prilozima navedeno je ime investitora Čapunović Marko te je potrebno ispraviti isto.

Na 3D prikazima objekta utvrđeno je da nije ucrtan glavni ulaz u prizemni dio objekta te je potrebno isti prikazati.

Na grafičkom prilogu *Osnova krovne ravni* ucrtan je nagib krova 38° dok je na Grafičkom prilogu *Presjek A-A* prikazan nagib od 40°. Uskladiti sve priloge Idejnog rješenja u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta: "**Krovovi su obavezno kosi, nagib krovnih ravni je od 40°**".

Na prilogu *Situacija – uređenje terena* prikazati pješački prilaz do objekta.

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 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.