



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-8800/6
Podgorica, 14.03.2024. godine

MARICA BABOVIĆ

ANDRIJEVICA

Dulipolje

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-8800/5 od 08.03.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, dostavljena je dopuna Babović Marica iz Andrijevice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat parcela br.1114 KO Dulipolje.

Uvidom u navedenu dopunu utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva dostavila List nepokretnosti kao i Urbanističko tehničke uslove, dok nije postupljeno po Obavještenju br.09-332/23-8800/4 od 16.02.2024.godine, u kojem je sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, uputio na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

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, 86/22 i 4/23), 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).

Prema ovome, potrebno je uskladiti tehnički opis projektovanog objekta sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, te je u tom smislu u tehničkom opisu potrebno navesti rekapitulaciju ostvarenih i planom predviđenih urbanističkih parametara, potpisanu od strane glavnog inženjera.

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 popločanja** na parceli

Na osnovu člana 101 *Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14,) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteran na denivelisanom terenu **je sa tri strane ugrađen u teren**, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

S tim u vezi, a uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (*Presjeci, Izgledi, 3D prikazi*), konstatuje se da etaža suterena nije u skladu sa citiranim Pravilnikom, injući u vidu da je u potpunosti otkopana sa tri strane.

Prema Članu 110 Pravilnika **indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka. Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta. **Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.** Imajući ovo u vidu, potrebno je u zauzetost lokacije za građenje obračunati i površinu terase sa nadstrešnicom koja se nalazi u prizemlju objekta kao i nadstrešnicu iznad ulaza pozicionirom na južnoj strani objekta. Iste je potrebno iskotirati na svim grafičkim priložima.

U obračun BRGP objekta uključiti sve korisne površine, ovo iz razloga što u predmetnom idejnom rješenju, površina natkrivene terase u prizemlju nije ušla u obračun istog.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.). Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U pogledu oblikovanja, **materijalizaciju objekta riješiti kroz promjenu fasadne ravni u smislu vizuelnog i smislenog odvajanja segmenata objekta**, što konkretno nije slučaj imajući u vidu primjenu kamena i drvata na fasadi objekta. Oblikovanjem objekta potrebno je obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora.

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, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 3 (tri) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh