



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-2025/2
Podgorica, 25.03.2021. godine

Živković Đorđije i Lukić Đorđije

KOLAŠIN
IV Proleterske brigade 15

Aktom broj: 05-2025/1 od 16.12.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Živković Đorđije i Lukić Đorđije, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, projektovanog na urbanističkim parcelama UP br. 10, 11 i 12, zona X, podzona X3, na dijelu kat. parcele br. 732, K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 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 predmetni zahtjev utvrđeno je da idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja nije urađeno u skladu sa smjernica iz planskog dokumenta koje se odnose na ovu vrstu i namjenu. Naime, Detaljnim urbanističkim planom "Centar", u grafičkim priložima definisani su horizontalni gabariti na nivou prizemlja objekata, u konkretnom slučaju na UP br 10 i 11 ucrtan je dvojni objekat, dok je na UP br 12 ucrtan slobodnostojeći objekat. Plan ne daje mogućnost udruživanja više urbanističkih parcela što je slučaj u priloženom idejnom rješenju. Ovakav objekat na parceli je predugačak, narušava ulični front, okruženje pa samim tim ovakva oblikovnost objekta nije prihvatljiva. Takođe, uvidom u tekstualni dio planskog dokumenta konstatovano je da je visina gradnje kolektivnih stambenih objekata prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 3 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele od 40 do 50% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila, obezbijediti kolski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima. Predloženim idejnim rješenjem povećana je zauzetost parcele za 268,40m², nije obezbijeden dovoljan broj parking mjesta u garaži, niti je parcela oslobođena od saobraćaja i parking prostora, kao što nije ni predviđeno poslovanje u prezemlju što je zadato tabelarnim urbanističkim parametrima za konkretne

parcele. Planom je propisano da mora svaki investitor stambenih objekata da obezbijedi i izgradi 1 garažno mjesto za jedan izgrađeni stan. Uvidom u grafičku dokumentaciju predmetnog objekta konstatovano je da je predviđeno 90 stambenih jedinica i 30 stambenih jedinica u apartmanskome bloku (planom propisano 67 stambenih jedinica), što je ukupno 120 stambenih jedinica a obezbijeđeni broj parking mjesta je 106. Potkrovlje je projektovano kao puni sprat, dobijena je dupla spratna visina i ostavljeni su prozorski otvori na fasadi kao i na krovu koji ukazuju na to da će se u budućnosti desiti još jedna etaža. Iz priloženog podužnog presjeka i tehničkog opisa ne vidi se koliki je nadzidat potkrovlja.

Takođe, uvidom u predmetni zahtjev utvrđeno je da je zahtjev nepotpun iz razloga što nijesu dostavljeni svi odgovarajući dokazi shodno članu 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20) i članu 91 stav 3 tačka 6 Zakona, budući da nedostaje: **Izjava projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji - u originalu sa potpisom i pečatom; **3D prikaz novog objekta, inkorporiran u fotografiju postojećeg stanja**. U cilju ocjenjivanja relacija sa fizičkim strukturama u okolini, objekat je potrebno prikazati u realnom prostoru. **Tehnički opis** koji sadrži jasan opis materijalizacije **svih djelova fasade objekta i krovnog pokrivača** potpisan od strane projektanta. **Situacija sa osnovom krovne ravni**, iskotirana, sa ucrtanom rampom i ulazima u objekat; Dodati još jedan ili dva presjeka na karakterističnim mjestima.

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.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.



OBRADILO/LA:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik