



Broj: 09-332/23-4091/4
Podgorica, 23.06.2023. godine

GRUJIĆ NEBOJŠA

PODGORICA

Ul. Vladika Visarion Borilović

Master kvart, ulaz 8, VI/36

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

Aktom broj: 09-332/23-4091/1 od 17.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Grujić Nebojša iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Oliver Ing“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.05.2023. godine u 07:53:13 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br.485 KO Rijeka Mušović, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Kolašin (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.12/14), Opština Kolašin.

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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja 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 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 ovlašćenja 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 opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da nije utvrđena legitimacija investitora, jer nedostaje dokaz o pravu svojine za predmetnu katastarsku parcelu br.485 KO Mušovića Rijeka, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Kolašin ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.12/14), Opština Kolašin, u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu, potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose. Prednje iz razloga što Izjava Ov.237/2023 od 06.04.2023. godine kojom Grujić Grujica, Grujić Darko, Grujić Boris i Grujić Boško, kojom Grujić Nebojši dozvoljavaju da izvodi radove na objektu na parceli br.485, ne predstavlja dokaz o pravu svojine na predmetnoj parceli.

Uvidom u Izjavu ovlašćene geotehničke organizacije „Geo-metar“ doo Podgorica od 21.04.2023.godine, navodi se da se predmetnoj lokaciji prilazi sa postojećeg lokalnog puta (Kolašin-Mušovića Rijeka kp 523), a zatim makadamskim putem preko djelova kat. parcela br. 491 i 483 i dijela kp 484, sve KO Mušović Rijeka. Katastarske parcele 483 i 484 KO Mušović Rijeka nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva te je potrebno dostaviti pisanu saglasnost od istih, za prilaz planiranom objektu koja će biti evidentirana u G listu nepokretnosti.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da na lokaciji **nema predviđenog prostora za parkiranje vozila**. Smjernicama iz planskog dokumenta parkiranje se mora regulisati u okviru parcele ili javne površine ispred parcele i to jedno parking mjesto/garažno mjesto na svakih 100 m² stanovanja/poslovnog prostora, odnosno prema standardu za specifične namjene. Prostor za parkiranje ne treba da zauzme više od 25% prednjeg dijela kuće. Novi stambeni objekat mora da ima pristupni put min. 4m širine (interventne službe), uz zabranu parkiranja na pristupnom putu.

Smjernicama iz PUP-a u pogledu uslova za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima, krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni je od 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60 m.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina.

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.

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.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu. 3D prikaze objekta je potrebno dostaviti tako da na svakom prilogu budu po maksimalno dva prikaza iz različitih pogleda, inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena.

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 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.