

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/22-2228/8
Podgorica, 10.04.2023. godine

“ V&B INVEST “ D.O.O.Podgorica, “ CITY TAXI “ D.O.O.Podgorica i VESELIN
BAROVIĆ – Podgorica

Adresa: Ulica Serdara Jola Piletića br.8/7
PODGORICA

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka
s pozivom na čl. 111.st. 1. i 2 i 3. Zakona o upravnom postupku, sa Pozivom
za usmenu raspravu za dan 19.04.2023. godine.

Rješenjem, br. 09-332/22-2228/7 od 06.03.2023. godine, poništeno je po službenoj dužnosti, s pozivom na čl. 139.st. 1. tačka 3. Zakona o upravnom postupku, („ Službeni list CrneGore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješenje ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-2228/6 od 27.07.2022. godine, kojim je data saglasnost „ V&B INVEST“ D.O.O. iz Podgorice, „CITY TAXI“ D.O.O. iz Podgorice i Veselinu Barović iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane “KALOS” d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.07.2022. godine u 09:37:14, +02'00', za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.734,73m², na katastarskoj parceli br. 552/1 K.O. Kolašin i na dijelu katastarske parcele br. 551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, objekti 20 i 20a, podzona G4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin.

Vodeći računa o pravnim posledicama poništavanja osporenog rješenja, po članu 142.st.1.Zakona o upravnom postupku, u kojem je utvrđeno da se poništavanjem rješenja, poništavaju i pravne posledice koje je to rješenje proizvelo, a kod činjenice na osnovu uvida u službenu dokumentaciju ovog ministarstva da protiv istog nije pokrenut tužbom upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, to se shodno članu 111. st. 1.i 2. Zakona o upravnom postupku, u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113.ovog zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka i stranka da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka te da javnopravni organ obavještava stranku o rezultatima ispitnog postupka usmeno ili pisanim obavještenjem, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju za izgradnju predmetnog objekta, a što je utvrđeno i u obrazloženju rješenja, br.09-332/22-2228/7 od 06.03.2023. godine,obavještava o sledećem utvrđenom činjeničnom stanju.

Naime, naknadnim uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.07.2022. godine u 09:37:14, +02'00', za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta na opisanoj lokaciji, Glavni državni arhitekta konstatuje sledeće:

- Nedostaje elaborat parcelacije za dio katastarske parcele, br. 551, K.O. Kolašin, ovjeren od strane nadležne Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kolašin, na kojoj je idejnim rješenjem projektovan dio predmetnog objekta, te se ne može utvrditi precizna površina dijela urbanističke parcele na kojoj se planira graditi objekat.
- Dostaviti Izjavu odgovornog projektanta i koje je izradilo tehničku dokumentaciju „KALOS“ D.O.O. Budva, u originalu ili ovjerenom prepisu, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.07.2022. godine u 09:37:14, +02'00', sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara uz konstataciju - preciznim nalaz o saobraćajnom priključku, odnosno sa kojih saobraćajnica, odnosno katastarskih parcela i u čijem vlasništvu je ostvaren pristup objektu, te da li je isti prilaz ostvaren u skladu sa planskim dokumentom, odnosno da li je na terenu izvedena prilazna gradska saobraćajnica;
- Dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije u originalu ili ovjerenom prepisu, sa tačnim podacima o predmetnoj lokaciji na kojoj se nalazi planirani objekat, odnosno na kojim katastarskim parcelama se nalazi planirani objekat, kao i na kojim katastarskim parcelama je ostvaren prilaz objektu i u čijem vlasništvu su iste i u kojoj površini, shodno dopunjenom Elaboratu parcelacije za dio katastarske parcele, br. 551, K.O.Kolašin, ovjeren od strane nadležne Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kolašin.

Tražene Izjave projektanta i geodetske licencirane organizacije u dijelu traženih podataka, moraju biti usaglašene;

Dostaviti Listove nepokretnosti – original za navedenu lokaciju, ne starije od šest mjeseci;

- Saobraćajni pristup urbanističkoj parceli projektovan je tako da su sa bočne javne saobraćajnice predviđena dva pristupa i to jedan za etažu predviđenu za garažiranje G1 i drugi za etažu predviđenu za garažiranje G2, na međusobnoj udaljenosti od cca 5m, i to preko katastarske parcele broj 553/2, K.O. Kolašin, Upućujemo da ovakav način projektovanja pristupa objektu ugrožava direktnu pješačku komunikaciju između objekta i saobraćajnice kao i da je potrebno projektovati jedan prilaz sa ulice za parkiranje na parceli.
- Osim navedenog, katastarska parcela, br. 553/2 K.O. Kolašin, koja se nalazi u obuhvatu urbanističkih parcela broj 20 i 20a na kojoj je projektovan objekat je u Listu broj 252 upisana kao svojina Države Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Kolašin, radi čega je potrebno pribaviti saglasnost nadležnog organa. Ovo iz razloga, što se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta na dijelu urbanističke parcele 20 i 20a (kat. par. br. 552/1 i dio k.p.551, K.O. Kolašin), na osnovu člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je

propisano da je isto moguće ukoliko nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu. Imajući u vidu da je preko katastarske parcele, br. 553/2 K.O. Kolašin projektovan saobraćajni pristup objektu koji je predmet idejnog rješenja, a kako je pomenuta k.p. u obuhvatu urbanističkih parcela na kojima se planira graditi objekat, i ista nije u vlasništvu investitora niti je obezbijeđena saglasnost da se preko iste može pristupiti planiranom objektu - **nije moguće primijeniti član 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da nedostajući dio urbanističke parcele utiče na funkcionalnost i pristup objektu.**

- Prema planskom dokumentu, planirana namjena na UP2 je turizam. Idejnim rješenjem projektovan je apatmansko-poslovni objekat sa smještajnim jedinicama i to: jednosobnim apartmanima, dvosobnim apartmanima i garsonjerama. Shodno *Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18), ovako projektovani objekat spada u kategoriju komplementarnih ugostiteljskih objekata, te se, prema članu 19 pomenutog Pravilnika, turistički apartman sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. S tim u vezi, nije moguće projektovati garsonjere u okviru predviđene namjene objekta.

Osim toga, tip i kategorija planiranog objekta mora biti usklađena sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, što u predmetnom idejnom rješenju nije slučaj.

- Uvidom u planski dokument - grafički prilog broj 6. *Spratnost i krovovi objekta* konstatuje se da je za objekat 20a predviđena spratnost 2S+Pv i ravan krov (prema legendi), dok je idejnim rješenjem za ovaj dio objekta projektovan kosi krov sa krovnim badžama, što predstavlja odstupanje od planskog dokumenta.
- Shodno članu 98 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* („Službeni list Crne Gore“, broj 24/10 i 33/14), etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovana spratna visina 3.06 m, što znači da maksimalna visina etaže koja odstupa može biti 4.59 m. U konkretnom slučaju, projektovana visina potkrovne etaže u najvišem dijelu iznosi cca 9m, što nije u skladu sa pomenutim članom Pravilnika.
- Sagledavajući idejno rješenje u dijelu objekta koji se nalazi na poziciji objekta 20a prema planskom dokumentu, konstatuje se da je etaža prizemlja podignuta za cca 4m u odnosu na uređeni teren sa kog se pristupa ovom dijelu objekta. Jedini pristup je ostvaren preko stepeništa koje nije adekvatno dimenzionisano, bez odgovarajućeg predprostora kako u spoljašnjem dijelu objekta, tako i u unutrašnjem, što shodno pravilima struke nije funkcionalno prihvatljivo rješenje, posebno imajući u vidu površinu poslovnog prostora bez definisane namjene (cca

830m²), i eventualno dalje korišćenje koje može podrazumijevati više različitih poslovnih sadržaja. Takođe, ovakav način pristupa objektu nije usklađen sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)*. Osim navedenog, pomenuto stepenište je pozicionirano na k.p. broj 553/2 K.O. Kolašin, koja nije u vlasništvu investitora.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, u smislu postupanja po članu 111. st. 2. Zakona o upravnom postupku, potrebno je da u roku od 3. dana od dana prijema ovog rješenja date izjašnjenje na ovako utvrđeno činjenično stanje, u dijelu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti a koje su i bile odlučujući razlog za uklanjanje iz pravnog prometa po službenoj dužnosti citiranog rješenja ovog ministarstva, br. 09-332/22-2228/6 od 27.07.2022. godine.

U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Takođe, ovim putem Vas pozivamo, da shodno čl. 14.,105 i 112. Zakona o upravnom postupku, dođete putem svojih zakonskih zastupnika sa ovjerenim ovlašćenjem, dana 19.04.2023.godine u 13.časova u prostorijama ovog ministarstva – V sprat, kancelarija 501, zajedno sa ovlašćenim predstavnikom imenovanog privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, radi traženog izjašnjavanja o odlučujućim činjenicama u predmetnoj stvari i upotpunjavanja činjeničnog stanja i ocjene priloženih dokaza.

Ukoliko niste u mogućnosti da dođete, potrebno je da pisanim putem opravdate razloge vašeg izostanka.

U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik 

Siniša Minić, dipl.inž.arh. 

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevovic, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.04.10 23:17:09 +02'00'

Dostavljeno:

- Naslovu;
- "City Taxi " D.O.O.Podgorica;
- Veselin Barović, ul.Moskovska br. 1 – Podgorica;
- a/a.