



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-1177/2
Datum: 22.02.2024.godine

„NORD GRAD DEVELOPMENT“ D.O.O.

KOLAŠIN
Nord grad development d.o.o.

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka,
shodno člaru 111. Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/24-1177/1 od 26.01.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Nord grad development“ d.o.o. iz Kolašina, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na UP1, zona J, podzona J3, koju čine katastarske parcele br. 831 i 831/1 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), 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 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 dostavljenu dokumentaciju ovaj Direktor je utvrdio sljedeće nedostatke:

Na zahtjevu za davanje saglasnosti – Obrazac 3, navedeno je da investitor gradi objekat na kat.parcelama br.831 i 831/1 KO Kolašin. Uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine i list nepokretnosti br.1590 utvrđeno je da kat.parcela br.831 nije prepoznata od strane nadležne Uprave, niti je zabilježena u list nepokretnosti. Imajući u vidu navedeno, potrebno je da precizirate lokaciju za izgradnju predmetnog objekta i da shodno tome korigujete tehničku i grafičku dokumentaciju.

Idejno rješenje nije urađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18 i 43/19). Shodno

tome, u opštoj dokumentaciji, koja je sastavni dio idejnog rješenja, u skladu sa članom 7 Pravilnika potrebno je:

- Dostaviti potpisano Rješenje o određivanju vodećeg projektanta, budući da isto nije potpisano od strane privrednog društva;

Pored navedenog, potrebno je uskladiti Projektni zadatak sa sadržajem iz člana 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19). Takođe, shodno pomenutom članu, potrebno je da projektni zadatak sadrži potpis i ovjeru investitora.

Osim navedenog, 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 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, potpisana od strane glavnog inženjera. Takođe, potrebno je navesti i rekapitulaciju ostvarenih i planom predviđenih urbanističkih parametara, potpisanu od strane glavnog inženjera.

Nadalje, sljedeća dokumenta, shodno Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), ne predstavljaju dio idejnog rješenja:

- Mjere zaštite na radu i mjere zaštite od požara;
- Tehnički uslovi za izvođenje radova.

Uvidom u *grafički prilog broj 04 – osnova prizemlja* i tabelu na kojoj je prikazana bruto površina prizemlja (440,36m²), konstatuje se da ista nije usklađena sa projektovanim stanjem jer u ukupnu bruto površinu prizemlja nisu uračunate natkrivene površine sa konstruktivnim elementima (stubovima) ispred ulaznog dijela u objekat između rastera 1 i 4, kao ni natkrivene površine sa konstruktivnim elementima (stubovima) između rastera 5 i 6. Navedeni prostor je ukupne površine cca 146m² te je s tim u vezi, realna ukupna bruto površina objekta prekoračena za cca 146m².

Propisani nagibi krovnih ravni iznose od 25-60° dok se uvidom u idejno rješenje konstatuje da nagibi pojedinih djelova krovnih ravni iznose 14°. Osim toga, uvidom u grafički dio idejnog rješenja, osnovu potkrovlja i presjeke, konstatuje se da projektovana etaža potkrovlja, volumetrijom ne odgovara definiciji potkrovlja uzimajući u obzir da je veći dio etaže projektovan kao puni sprat, naročito na krajnjim ivicama objekta, te je u tom smislu potrebno korigovati oblikovanje projektovanog objekta.

U pogledu materijalizacije fasada, potrebno je postići umjerenost u izrazu koristeći materijale za postizanje ritma na fasadi. Naročito voditi računa o materijalizaciji zabatnog zida.

Voditi računa o ispunjenosti parametara iz urbanističko-tehničkih uslova koji se tiču propisane maksimalne bruto površine za stanovanje i poslovanje. Upućujemo da urbanističko-tehničkim uslovima propisan parametar koji se tiče površine opredjeljenje za namjenu poslovanje a koja iznosi 0m², dok je idejnim rešenjem projektovano cca 350m² površine za poslovanje. Shodno navedenom, potrebno je idejno rješenje usaglasiti u pogledu urbanističkih parametara, odnosno propisanih površina u okviru 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 oda 8 (osam) dana od dana prijema 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.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Siniša Minić d.i.a.

Siniša Minić