



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: 05-332/24-1177/4
Datum: 07.03.2024. godine

„NORD GRAD DEVELOPMENT“ D.O.O.

KOLAŠIN
Nord grad development d.o.o.

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



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

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



Broj: 05-332/24-1177/4
Podgorica, 07.03.2024.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Nord grad development” d.o.o. iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane CDC Project d.o.o. Podgorica, 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, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „Nord grad development” d.o.o. iz Kolašina, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane CDC Project d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024.godine u 12:30:18 + 01'00', 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.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-1177/1 od 26.01.2024.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „Nord grad development” d.o.o. iz Kolašina, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane CDC Project d.o.o. Podgorica, 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.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja 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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorat 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 presjeka, 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 opredijeljene 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.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-1177/2 od 22.02.2024.godine - dokaz povratnica broj 05-332/24-1177/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 29.02.2024.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 05-332/24-1177/3 od 04.03.2024.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu od strane „Nord grad development“ d.o.o. iz Kolašina od 04.03.2024.godine, ovo Ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata br.05-332/24-1177/2 od 22.02.2024.godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh