



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-332/23-3154/4  
Podgorica, 30.05.2023. godine

„LD GROUP,, D.O.O.

NIKŠIĆ

Bulevar Vuka Mićunovića, br. 93

**Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.**

Aktom br. 09-332/23-3154/1 od 12.04.2023. godine, „LD GROUP“ D.O.O. iz Nikšića, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.719,01 m<sup>2</sup>, na kat. parcelama br. 790, 793/1, 793/2, 793/4 KO Kolašin, na urbanističkim parcelama broj up1 i up1', zona J, podzona J1, projektovanog od strane „SYMMETRIA“ d.o.o. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom dana 24.04.2023. u 11:22:49, +02'000, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin - Centar“ – izmjene i dopune, Opština Kolašin („Službeni List Crne Gore“, opštinski propisi, br. 11/09 i 33/13), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara.

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), 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, te da stranka ima parvo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta vas, radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava o sledećem:

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 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), razmotrio vaš zahtjev i spise predmeta i uvidom u idejno rješenje utvrdio i konstatovao da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list Crne gore“, broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. List CG“, broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, planskim dokumentom iz sledećih razloga:

-Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora,

-U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na 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, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli; tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta;

-Svi grafički prilozi treba da sadrže: razmjernik i legendu površina i zaglavlje. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine);

-Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

-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.

-U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;

-Na osnovu člana 101. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20) Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) iz člana 96 ovog Pravilnika, a ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele. Suterena je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1) iz člana 96 ovog pravilnika.

-Na osnovu člana 102 istog Pravilnika nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

-Planirana namjena- Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

-Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine, potrebno je izraditi studiju sjenke predmetnog objekta i njen uticaj na okolne objekte i okruženje, i stu dostaviti uz idejno rješenje.

Idejnim rješenjem (grafički i tekstualni dio) i pratećom dokumentacijom nije usaglašena lokacija objekta, odnosno nijesu usaglašeni brojevi katastarskih parcela koje čine lokaciju odnosno koje čine urbanističke parcele br. UP1 I UP1'. Naime idejnim rješenjem – tekstualni dio kaže da se lokacija sastoji od katastarskih parcela 790, 793/1, 793/2 i 793/4, odnosno od urbanističke parcele br. UP1' i dijela urbanističke parcele broj UP1, dok grafičkim dijelom lokaciju čine katastarske parcele 790, 793/1, 793/2 i 793/4, i katastarska parcela broj 789/4 koja se vodi kao javni putevi i čini preostali dio UP1. Katastraska parcela broj 789/4 mora ući u lokaciju objekta jer je preko iste projektovan kolski prilaz u garažu objekta i njena površina mora ući u obračune indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti, BRGP i u površinu zauzetosti parcele. Takođe broj katastarske parcele broj 790 nije usaglašen sa elaboratom parcelacije kojim je ista preparcelisana kao katastarska parcela broj 790/1. Shodno utvrđenom potrebno je idejno rješenje (grafički I tekstualni dio), elaborat parcelacije i ostalu prateću dokumentaciju (izjave projektanta i geodetske organizacije) međusobno usaglasiti.

Takođe, idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG", opštinski propisi, broj 24/10), zato što je etaža podruma (gornja međuetažna konstrukcija) lamele B, projektovana iznad terena: cca 1,00 m do cca 2,00 m na sjevernoj fasadi na dijelu objekta između projektovanih osa X6 i X11; cca 2,00 m na dijelu istočne fasade - strane objekta.

Idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10), zato što je etaža suterena pored glavne (sjeverne) fasade objekta, projektovana u potpunosti iznad terena još na dvije strane objekta i to: u cijeloj širini i visini istočne fasade objekta (cca 3,30 m); u cijeloj visini dijela južne fasade objekta (cca 3,30 m) na poziciji objekta između projektovanih osa X11 i

X13. Takođe, pod etaže suterena je projektovan iznad terena do cca 2,00 m na sjevernoj glavnoj fasadi - strani objekta od pozicije rampe za ulazak u garažu do ugla na zapadnoj strani na poziciji između projektovanih osa X6 i X11.

Spratne visine podruma i suterena su povećane za po 0,30 m (ukupno 0,60 m), čime je povećana visina objekta za 0,60 m.

Shodno prethodno navedenim nepravilnostima, proizilazi da je projektovanim objektom prekoračena visina objekta za cca  $3,30+0,60 = 3,90$  m.

Idejnim rješenjem, nije usaglašena bruto građevinska površina - BRGP poslovanja jer je projektovana 416,80 m<sup>2</sup>, dok je planskim dokumentom planirana 1.002,00 m<sup>2</sup>. Takođe nije ispoštovana bruto građevinska površina - BRGP stanovanja jer je projektovana 3.302,21 m<sup>2</sup>, dok je planskim dokumentom planirana 2.973,00 m<sup>2</sup>.

Takođe, Idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa smernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta iz razloga što su na kosoj krovnoj ravni u okviru potkrovlja projektovane viđenice tipa trougaonih badža (projektovane su viđenice tipa trougaonih badža iznad svake stambene jedinice, a isto čini učestaluu primjenu istih), što nije karakteristično za predmetno okruženje u zahvatu plana. S obzirom da je dio objekta – lamela B, projektovana veće visine od planirane za cca 3,90 m, potrebno je shodno morfologiji terena projektovati cijeli objekat u kaskadama (lamela a – jedna kaskada, lamela b – druga kaskada), kako bi se ispoštovala visina objekta i isti uklopio u prostor i okruženje.

Naime, planskim dokumentom su propisane sledeće smernice za oblikovanje i materijalizaciju: Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta. Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika. Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Ovi gabariti su orijentacioni, i provjerit će se kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekta. Stanovanje sa djelatnostima kojim se obuhvata izgradnja objekata koji bi bili mješovitih sadržaja sa poslovnim sadržajim u prizemnom i suterenskom prostoru i eventualno na spratu prema potrebama investitora i stanovnika grada i izgradnjom stanbenog prostora u gornjim etažama. Moguća je i drugačija preraspodjela prostora.

Takođe, kako je u Izjavi privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " Symmetria " D.O.O.Podgorica od 24.04.2023.godine i u Izjavi licencirane geodetske organizacije " Navstar 7 " D.O.O.Nikšić od 15.04.2023. godine, utvrđeno da se projektovani

stambeni objekat sa djelatnostima planira, između ostalih, i na kat. parceli, br. 789/4 K.O.Kolašin, koja je prema Listu nepokretnosti 252 u svojini Države Crne Gore, a korisnik Opština Kolašin, to je u smislu postupanja po članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta, potrebno da dostavite dokaz o pravu svojine ili nekom drugom pravu svojine na kat. parceli, br. 789/4 K.O.Kolašin.

U skladu sa citiranim zakonskim propisima iz čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, potrebno je da utvrđene nepravilnosti i nedostatke otklonite u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog akta.

Ukoliko se ne izjasnite na rezultate ispitnog postupka u naloženom roku, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenje, s pozivom na član 112. stav 3. Zakona o upravnom postupku.

## GLAVNI DRŽAVNI AERHITEKTA

Vladan Stevović, M.arch.

Obradili:

Nataša Pavičević, dipl. pravnik 

Siniša Minić, d.t.a. 

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=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.05.30 14:47:03 +02'00'