



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: 05-332/24-10071/2
Podgorica, 16.09.2024. godine

MR-GRADNJA KOMERC DOO

BERANE

Ul. Mojsija Zečevića br.19

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

Aktom broj: 05-332/24-1007/1 od 22.07.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se MR-GRADNJA KOMERC DOO Berane, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Vertikala“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.07.2024.godine u 13:03:51 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čine UP br.156, 157, 158 i 159, koje čini kat.parcele br. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1366/3, 1366/4 i 2847/6 sve KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Stari grad" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.1/11), Opština Berane.

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 predmetni zahtjev konstatovano je da nije utvrđena legitimacija investitora, jer nedostaje dokaz o pravu svojine za predmetne katastarske parcele br.1366/3 i 1366/4 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Stari grad" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.1/11), Opština Berane. Kako ovaj Direktorat tokom čitavog postupka vodi računa o tome ko može biti stranka u upravnom postupku, te kako je članom 51 ZUP-a je propisano da stranka u upravnom postupku može biti fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u

postupku-stav 1, dok je stavom 3 istog člana propisano je da će u toku cijelog upravnog postupka, javnopravni organ po službenoj dužnosti paziti da li lice koje se pojavljuje kao stranka može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik. Kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu, potrebno je dostaviti **original List nepokretnosti**, ne stariji od 6 (šest) mjeseci za predmetne katastarsku parcelu.

Uvidom u List nepokretnosti sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine navedene kat.parcele su evidentirane u svojini Crne Gore, a pravo raspolaganja ima Opština Berane, dok kat.parcela br.2847/6 KO Berane nije evidentirana u Listu nepokretnosti.

Takođe, uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da su vlasnici kat. parcela br. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351 sve KO Berane dostavili Saglasnost da MR Gradnja Commerce Doo Berane može izvaditi potrebne urbanističko tehničke uslove potrebne za izradu idejnog rješenje i izradu glavnog projekta za gradnju na pomenutim parcelama.

Neophodno je dostaviti i izvod iz CRPS za investitora jer uvidom na zvaničnom sajtu istog nema evidentirane gore pomenute firme, prednje je utvrđeno i kroz idejno rješenje gdje se pominje firma MR Gradnja Komerc doo Berane, dok saglasnosti glase na MR Gradnja Commerce doo Berane, te je isto potrebno uskladiti. Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u predmetno idejno rješenje navodi se da lokaciju za građenje formiraju katastarske parcele br. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1366/3, 1366/4 i 2847/6 sve KO Berane. Nadalje, uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine konstatovano je da citirane parcele nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva te je iste neophodno otkupiti ili priložiti ugovor o zajedničkoj izgradnji, dok je parcela 2847/6 KO Berane okarakterisana kao javni putevi, te s tim u vezi ista ne može biti sastavni dio lokacije za građenje.

Daljim uvidom u idejno rješenje i Izjavu licencirane geodetske organizacije i konstatuje se da postoji neslaganje u smislu preciziranja tačne lokacije za građenje, te je neopohodno priložiti novu Izjavu licencirane geodetske organizacije koja će dati tačnu lokaciju predmetnog idejnog rješenja i njenu površinu, kao i preko kojih katastarskih parcela je planiran prilaz objektu i u čijem su vlasništvu.

Na osnovu smjernica iz planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP „Stari Grad“, predmetne urbanističke parcele UP 156, 157, 158 i 159 pripadaju namjeni višeporodično stanovanje-tip VS2. Plan navodi da kod ovog tipa stanovanja, je potrebno objekte postavljati **u nizu sa pasažima u okviru objekta za prolaz u unutrašnje dvorište**, kao i da je indeks zauzetosti do 1 za manje parcele, dok kod većih parcela treba težiti **formiranju unutrašnjih dvorišta**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da prethodno citirana smjernica iz plana nije zadovoljena budući da objekat ne posjeduje pasaže, kao ni unutrašnje dvorište.

Uvidom u dostavljene urbanističko-tehničke uslove u dijelu uslova priključenja na saobraćajnu infrastrukturu navodi se da je projektu dokumentaciju potrebno uraditi na osnovu saobraćajnih uslova Sekreterijata za stambeno komunalne poslove, zaštitu životne sredine i saobraćaj br. 16-341/23-30 od 29.03.2023.godine. U istim se navodi da je za lokaciju potrebno obezbijediti neophodan broj parking mjesta za korisnike po normativu 1-1,2 PM za jednu stambenu jedinicu, odnosno 1PM/70 m² bruto površine poslovnog prostora. Imajući u vidu da se da je u objektu projektovano 28 stambenih jedinica i cca 725 m² poslovnog prostora, za predmetnu lokaciju neophodno je 38 PM što konkretno nije slučaj budući da je idejnim rješenjem obezbijedeno 20 PM.

Nadalje, garažu objekta je neophono projektovati u skladu sa članom 114 "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" ("Službeni list CG", br. 24/2010).

Sve stambene jedinice u objektu je neophodno u projektovati u skladu sa "Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu" ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023).

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta u poglavlju *Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica* (str. 58), navedeno je da je svakom objektu neophodno projektovati i obezbijediti prilaz za lica smanjene pokretljivosti u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti*. Imajući u vidu da su projektovani ulazi u objekat izdignuti u odnosu na kotu okolnog terena, potrebno je iste uskladiti sa prethodno citiranim.

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom katastarske parcele koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva.

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).

Na svim grafičkim priložima Osnova nanijeti UP, GL i RL linije.

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-om.

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. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Nadalje, na karakterističnim presjecima iskotirati visinu nadzitka, a krovnu konstrukciju projektovati tako da ne prelazi projekciju krovne ravni u odnosu na projektovani nadzidak.

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 8 (osam) 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.

V. D. GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA

Dr. Sonja Radović Jelovac



Obradile:

Mina Novosel, M.Arch

Kana Đedović, dipl.pravnik

Mina Novosel
Kana Đedović