



CRNA GORA
Opština Danilovgrad
Glavni gradski arhitekta

Trg 9. Decembar Danilovgrad, Crna Gora
Telefon: +382 67 120 070, +382 20 812 644
email: danijela.mijajlovic@danilovgrad.me

Broj: UP13-333/24-18/2
Datum: 11.03.2024. godine
Veza: UP13-333/24-18/1

ZA: CHASING SUMMER D.O.O.

PREDMET: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj UP13-333/24-18/1 od 12. Februara 2024. godine, glavnom gradskom arhitekti obratio se investitor CHASING SUMMER d.o.o. zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 3023/1, 3024/1, 3025/6 i 3026/2, KO Martinići, u zahvatu PUP-a Opštine Danilovgrad ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 12/14 i 17/18), projektovanog od strane „CREATIVE ROOM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog lica Vesna Čađenović dipl.ing.arh. od 2024.02.10. godine u 15:57:19 CET, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje, glavni gradski arhitekta je utvrdio da je potrebno dopuniti sve odgovarajuće dokaze shodno članu 105, stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu.

Odredbama člana 87 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da Glavni državni arhitekta: 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; 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.

- Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta,

kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekata, a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, a shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23),, Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehnike dokumentacije za građenje objekata „Službeni list Crne Gore“, br. 044/18, 043/19) Urbanističko – tehničkim uslovima, kao i pravilima struke, konstatuje se da je neophodno korigovati i dopuniti dostavljenu dokumentaciju, odnosno dostaviti sledeće:

Obrazac 1 i kompletnu dokumentaciju izmijeniti u dijelu koji se odnosi na naziv objekta. Opšta namjena predmetnih katastarskih parcela na kojima se planira gradnja je Obradivo zemljište, pa je potrebno korigovati naziv objekta u skladu sa dozvoljenim kompatibilnim sadržajem za čije su se planiranje ostvarenim urbanističkim parametrima stekli uslovi – **poljoprivredno domaćinstvo**.

Izjava projektanta, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore,, broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i osnovnih urbanističkih parametara. Izjava projektanta sadrži konstataciju da je idejnim rjesenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko – tehničkim uslovima.

Pristupni put, je kako se navodi u izjavi geodetske licencirane organizacije „CIVIL ENGINEER“ d.o.o. *obezbijeđen preko katastarske parcele br. 4638 upisane u listu nepokretnosti br. 172 i vodi se kao Nekategorisani putevi, vlasnik Crna Gora, a raspolaganje Opština Danilovgrad, kao i preko dijela katastarske parcele br. 3021 upisane u listu nepokretnosti br. 173 i vodi se kao Pašnjak 5. klase, vlasnik Crna Gora, a raspolaganje Vlada Crne Gore*. Obzirom na to da je kolsko pješački pristup planiran sa katastarske parcele br. 3021, potrebno je obezbijediti službenost prolaza na teret katastarske parcele br. 3021 a u korist predmetnih katastarskih parcela. **Pristupni put** je potrebno formirati u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima – 7.2. Pravila parcelacije gdje se navodi sledeće: Građevinska parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirane parcele ne izlaze direktno na javnu površinu, mora se formirati parcela prilaznog puta, minimalne širine 3 m. Ukoliko je pristupni put duži od 25 m minimalna širina iznosi 4,5 m.

Uvidom u grafički prilog br. 07 - Osnova prizemlja konstatuje se da ostvarena bruto građevinska površina prelazi dozvoljenu maksimalnu bruto građevinsku površinu stambenog objekta zadatu urbanističko tehničkim uslovima – 250 m². U pomenutom grafičkom prilogu postoji napomena da tehničke prostorije ne ulaze u obračun bruto površine objekta. Pravilnik o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20), član 65 stav 6, propisuje da se u bruto građevinsku površinu ne obračunavaju servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjellina (poslovni

prostori, hotelske kuhinje, spa centri, bazeni). Tehničke prostorije se u premetnom objektu nalaze na nadzemnoj etaži pa se uračunavaju u bruto građevinsku površinu objekta.

Građevinska linija se za novu gradnju određuje na min. 10 m od regulacije ulice. Na osnovu navedenog potrebno je iskotirati najkraću udaljenost predmetnog objekta od katastarske parcele br. 4638 upisane u listu nepokretnosti br. 172 koja je po načinu korišćenja nekategorisani put.

Šira situacija (šira lokacija sa prikazom novoprojektovanog objekta i postojećih objekata) u prilagođenoj razmjeri. Širu situaciju je potrebno opisati podacima koji se odnose na lokaciju objekta. Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Iskotirati položaj građevinske i regulacione linije. U svim grafičkim priložima u kojima se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje koja apsolutna kota odgovara relativnoj koti objekta. Prikazati i označiti pristupnu saobraćajnicu. Dati podatak o ostvarenoj površini obrađenog poljoprivrednog zemljišta.

Fasade je potrebno jasno označiti sa materijalizacijom svih djelova objekta uz opis i legendu projektovanih materijala.

S tim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavate se o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, i na isti se možete izjasniti u pisanom obliku u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, kao i uvidom u spise predmeta u kancelariji glavnog gradskog arhitekta.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, i ne dostavite izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, ovaj javno pravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog zakona, donijeti rješenje o odbijanju bez Vašeg izjašnjenja.



VD GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Danijela Mijajlović, dipl.ing.arh

Dostavljeno:

- CHASING SUMMER D.O.O.
- dosije
- a/a