



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-14530/2

Datum: 19.11.2024. godine

„GALOP INŽENJERING“ DOO

BUDVA
Jadranski put 23

Predmet: Obavještenje za izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/24-14530/1 od 04.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće „GALOP INŽENJERING“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa apartmanskih objekata na UP 4, UP 5, UP 6, UP 7, UP 8, Blok 20, koji čine kat. parcele br. 422/34, 422/35, 422/36, 422/41, 422/42 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 01/14), Opština Budva.

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 ovlaštenja 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 dostavljeno Idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Potrebno je dopuniti uporedni tabelarni prikaz rekapitulacije ostvarenih i planom predviđenih parametara, imajući u vidu da tabelarni prikaz ne sadrži indeks izgrađenosti i spratnost odnosno visinu objekta.

Shodno tekstualnom dijelu planskog dokumenta, str. 68, na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Dalje, u poglavlju 5.7.1. Urbanistička parcela, str.76, je definisana površina urbanističke parcele za predmetnu namjenu i iznosi minimalno 300 m², a **maksimalno 2000 m²**. Predmetni kompleks apartmanskih objekata je planiran na urbanističkim parcelama UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8. Ukupna površina predmetnih parcela iznosi 3 580m². Shodno navedenom nije ispoštovana

smjernica iz Planskog dokumenta i Urbanističko-tehničkih uslova, a tiče se uslova Parcelacije.

Dalje, u tekstualnom dijelu planskog dokumenta, str.67, se navodi da *Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0m*. Uvidom u grafičku dokumentaciju predmetnog Idejnog rješenja, a prema prilogu br.1 – *Situacija*, **nije evidentiran kolski priključak**, već je mirujući saobraćaj riješen na nadzemnom parkingu pozicioniranom paralelno sa javnim saobraćajnim površinama. Takođe, evidentirano je da je pristup parking mjestima planiran preko površine trotoara, čime je ugrožena bezbjednost pješaka. Shodno gore navedenom, neophodno je korigovati Idejno rješenje u dijelu saobraćaja.

Takođe, uvidom u grafički prilog br. 1 – *Situacija*, evidentirano je da objekat na urbanističkoj parceli UP5 svojim gabaritima **prelazi Planom zadatu građevinsku liniju** prema javnoj površini. Neophodno je objekat u potpunosti smjestiti u okviru građevinskih linija. Položaj građevinskih linija i regulacione linije urbanističkih parcela je potrebno prikazati na svim grafičkim prilogima.

Neophodno je dostaviti grafički prilog **Šira situacija planiranog stanja**, koja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Jasno prikazati udaljenost najisturenijih dijelova objekta u odnosu na susjedne parcele. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu te tabelarno prikazati urbanističke parametre na nivou planiranog kompleksa i dati legendu površina za parterno uređenje, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uz širu situaciju potrebno je priložiti poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelacija, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.

Uvidom u Opštu dokumentaciju Idejnog rješenja evidentirano je nepoklapanje u dijelu naziva objekta u Obrascu 1 i Obrascu 3, kao i u pečatima grafičkih priloga. Naime, u Obrascu 1 objekat se navodi kao kompleks apartmanskih objekata, dok se u Obrascu 3 i u pečatima grafičkih priloga navodi stambeni objekat. Neophodno je usaglasiti namjenu objekta u svim djelovima Idejnog rješenja u kojem se pominje.

Neophodno je dostaviti grafički prilog **Uža situacija sa osnovom prizemlja**. 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 i saobraćajnim priključkom za predmetnu urbanističku parcelu.

Takođe, uvidom u grafičku i tekstualnu dokumentaciju iz Idejnog rješenja evidentirano je da tehničke prostorije, koje se nalaze na prizemlju objekata nisu ušle u obračun BGP. Potrebno je kroz Idejno rješenje precizirati namjenu tehničkih prostorija na prizemlju kako bi se konstatovala opravdanost za izuzimanje iz ukupne BGP objekta.

Potrebno je preispitati **arhitektonsko oblikovanje zapadnih fasada**, koje predstavljaju ulaznu zonu objekata. Članom 44 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* ("Sl. List Crne Gore", br. 36/18) je definisano da *Prilazi do ulaza, ulaz i naziv ugostiteljskog objekta treba da budu osvijetljeni u vrijeme rada objekta*

noću. Glavni ulaz i spoljašnji natpisi ugostiteljskog objekta treba da odražavaju stil i karakteristike objekta. Ovo se odnosi na pažljivo planiranje ulaza, korišćenje kvalitetnih materijala, adekvatno osvetljenje i jasno definisane pristupe. Ulazna zona treba da bude precizno definisana i arhitektonski akcentovana.

Osim navedenih utvrđeni su sljedeći tehnički nedostaci:

Na osnovama krovnih ravni prikazati nagibe krovova, sve relevantne visinske kote i kao i spratnost objekata.

S obzirom na to da se planirani kompleks nalazi na terenu koji je u nagibu, potrebno je na svim relevantnim grafičkim priložima prikazati i dimenzionisati potporne zidove.

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. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Ukoliko se planira fazna izgradnja kompleksa, potrebno je naglasiti faze izgradnje u idejnom rješenju.

Takođe, potrebno je dostaviti i:

-Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

