



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: 09-332/23-4692/2
Podgorica, 11.07.2023. godine

„MONTE CO“ D.O.O. BUDVA

BUDVA

Jadranski put 23

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

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 pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Aktom br. 09-332/23-4692/1 od 07.06.2023. godine, „MONTE CO“ D.O.O. BUDVA, obratilo se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva.

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlaštenja 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 arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m², na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, Investitora „MONTE CO“ D.O.O. BUDVA, koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom dana 02.06.2023. u 09:12:23 +02'00', utvrdio 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), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom, iz sledećih razloga:

-U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, 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 ovjeren i potpisan od strane projektanta;

-Potrebno je dostaviti i dopuniti original ili u ovjerenom prepisu, izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom, urbanističko – tehničkim uslovima i Zakonom, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima (indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti odnosno visine objekta i odnosom prema građevinskoj liniji). Takođe izjava treba da sadrži izjašnjenje u odnosu na član 237 Zakona kada se o radi o izgradnji objekta na dijelu urbanističke parcele u smislu saobraćajnog prilaza nedostajućem dijelu urbanističke parcele a vezano za kat. parcelu br. 1446/17 K.O. Budva, koja je prema Listu nepokretnosti 3750-prepis u korišćenju Opštine Budva te na koji način je riješen prilaz predmetnom objektu i s tim u vezi, dostaviti ovom ministarstvu odgovarajući dokaz. Takođe, u smislu primjene citiranog člana 237. Zakona o planiranju i građenju objekata, dostaviti tabelarni prikaz o planiranim umanjenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti za nedostajući dio urbanističke parcele te precizno izjašnjenje sa koje katastarske parcele je obezbijeđen saobraćajni prilaz planiranom objektu.

-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;

-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;

-Planirana namjena- Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta. Naime, za predmetni dio UP 22.2, potreban broj stambenih jedinica iznosi 32, dok je projektovano 39 stambenih jedinica. Shodno tome potrebno je idejno rješenje ispraviti i uskladiti sa planskim dokumentom.

-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.

Takođe, idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom, Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10), i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija iz sledećih razloga:

Naime, po navedenim Pravilnicima, Parkirališta su površine koje su saobraćajno tehnički oblikovane da na bezbjedan i ekonomičan način obezbijede grupno parkiranje više vozila, tako da svako vozilo ima parking mjesto i nezavisan, bezbjedan i pregledan saobraćajni pristup. Parking mjesto je pravougaona površina za stacioniranje vozila u mirovanju, sa potrebnom površinom, prostorom za manevrisanje, pristupnom saobraćajnicom ili rampom sa odgovarajućim mjerodavnim gabaritom. Minimalno parking

mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m. Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60 dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m a širina parking mjesta 2.30m. U skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, propisano je: "Parking mjesto je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava." Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila.

Naime, Idejnim rješenjem nijesu ispoštovati saobraćajni uslovi u dijelu prilazne rampe i pristupne saobraćajnice za oba nivoa podzemne garaže, iz razloga što nijesu projektovani propisani radijusi – krivine saobraćajnice. Takođe na sjeveroistočnom i sjeverozapadnom dijelu garaže nije usklađena širina pristupne saobraćajnice od 5,5 m za upravno parkiranje, jer je ista projektovana u rasponu od 3,72 m do 4,96 m, i samim tim ne zadovoljava uslove kretanja i manevrisanja automobila. Naime, u skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano.

Na osnovu prethodno konstatovanog idejnim rješenjem nijesu ispoštovane propisane smjernica: da "Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila". Takođe nije obezbijeđen nezavisan, bezbijedan i pregledan saobraćajni pristup, za ukupno 33 parking mjesta na sjeveroistočnom i sjeverozapadnom dijelu garaže, pri čemu nije zadovoljen broj saobraćajno i tehnički uslovnih parking mjesta za predmetni objekat.

U pogledu arhitektonskog oblikovanja objekta, i uklapanja u postojeće realno okruženje, potrebno je posebno obratiti pažnju na krajeve objekta – odnosno ugaone istake – "krila" objekta na istočnoj i zapadnoj strani i iste preispitati i korigovati, a središni - centralni dio objekta projektovati za sprat više od istih, odnosno ugaone elemente smanjiti za jednu etažu. Naime, smjericama planskog dokumenta između ostalog su propisani Uslovi za izgradnju ugaonih objekata, u koje spada predmetni objekat: "Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz urbanističkih pravila. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli".

Potrebno je dostaviti Ugovor ovjeren od Notara, zaključen između investitora i Opštine Budva, u smislu regulisanja obostranog učešća u izgradnji objekta na UP 22.2, proporcionalno vlasničkim djelovima UP, odnosno saglasnost od Opštine da ista ne traži učešće u izgradnji objekta, s obzirom na činjenicu da je na dijelu UP 22.2 koji pripada Opštini Budva planirano zelenilo, na kojem se ne može graditi dio objekat. Pored toga, potrebno je dostaviti saglasnost od Opštine Budva za službenost prolaza do UP 22.2.

Na osnovu svega utvrđenog, Glavni državni arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku i čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradio:
Siniša Minić, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ M. Arch.

**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: 2023.07.11 08:45:20 +02'00'