



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

Broj: 09-332/23-4943/4
Datum: 28.07.2023. godine

„SUNNY RESORT“ DOO

BUDVA

Jadranski put bb (kancelarija CMM3)

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

Aktom broj 09-332/23-4943/1 od 15.06.2023. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Sunny Resort“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane “NG DESIGN” Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.04.2023. godine u 12:05:10, +02’00’, za izgradnju apartmanskog objekta 3G+P+6 na dijelu UP5, blok br.23, koju čini katastarska parcela broj 481/41 sve KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 21/18) Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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: 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; 4) daje saglasnost na 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.

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 opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u izjavu ovlaštene geodetske organizacije od Ras Company doo Budva, konstatuje se da se predmetna UP 5 sastoji od katastarskih parcela 481/41 i 481/66 KO Budva. Kat. parcela 481/66 KO Budva ima površinu od 14 m² i nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva. **Nije moguće graditi na dijelu UP tako da njeni preostali djelovi (konkretno kat. parcela 481/66 KO Budva) ostanu neiskorišćeni, odnosno da oblik i veličina dijela parcele ne zadovoljava uslove da se na njoj mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Potrebno je otkupiti istu ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji kako bi se kompletirala predmetna urbanistička parcela.**

Smjernicama iz planskog dokumenta, Poglavlje 5.3.4. *Veličina i površina objekata*, propisano je da su svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinačnoj urbanističkoj parceli dati u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i u *Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati samo na niže vrijednosti. Nadalje, na str. 78 Plana navodi se da maksimalna dozvoljena spratnost definiše korisne etaže objekata, a u slučaju planiranih objekata i podzemne etaže namijenjene za garažu (G) i ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 08. - "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". **Ova spratnost se ne može prekoračiti.** Shodno citiranom grafičkom prilogu i tabeli iz Plana, za predmetnu UP 5 predviđena je spratnost 2G+P+4.

Uvidom u predmetno idejno rješenje navodi se da je objekat spratnosti 3G+P+6 što nije u skladu da zadatim smjernicama.

Prema planskom dokumentu **podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.** Spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je **najviše 3,0 m.** Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja, presjeci izgledi i 3d prikazi objekta, konstatuje se da etaže garaža nisu u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta imajući u vidu da su sa frontalne strane u potpunosti otkopane (graf.prilog br.22 *Istočna fasada*), dok su sa dvije bočne strane djelimično otkopane (graf. prilog br.16 *Presjek 2-2*, br. 20 *Sjeverna fasada*).

Shodno planskom dokumentu, predmetna UP 5 u okviru bloka 23, ima namjenu stanovanje srednje gustine. U tekstualnom dijelu planskog dokumenta (str.43 *Obrazloženje namjene površina*) srednja gustina iznosi od 160 do 220 st./ha bruto gustine stanovanja. Kako površina lokacije za građenje iznosi 885 m² na njoj je, uzimajući pogodniji parametar od 220 st/ha, moguće planirati objekte za cca 20 stanovnika. Nadalje, uvidom u tehnički opis i grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da je u objektu planirano 48 apartmanskih jedinica i to: 38 jednosobnih, 8 dosobnih i 2 trosobne apartmanske jedinice, čime je projektovan objekat za cca 108 stanovnika.

Iz priloženog činjeničnog stanja zaključuje se da je gustina stanovanja prekoračena u odnosu na zadate smjernice, te je potrebno istu uskladiti sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Smjernicama iz plana, *Poglavlje 5.3.13. Izgradnja na terenu sa nagibom*, na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena

izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno **projektovanjem kaskadnih objekata**, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje.

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja, konstuje se da je visinska razlika na predmetnoj UP veća od 3 m i da objekat nije porjektovan kaskadno u odnosu na teren, kao i da se u zadnjem dijelu urbanistička parcela zasijeca teran potpornim zidom visine 9.6 m. S tim u vezi, neophodno je objekat projektovati na način da zadovoljni kaskadnu gradnju, a za izgradnju podzida poštovati uslove definisane u tački 5.17. Plana.

Prema planskom dokumentu, *Poglavlje 5.17 Uslovi za izrgradnju podzida*, na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. **Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice**. Uvidom u idejno rješenje konstuje se da su projektovane podzide visine veće od predviđenih 1,5 m što nije u skladu sa propisanim smjernicama.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uzpoštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima manli habitus i korjenov sistem, pozavice, trava.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovan izlaz na krov (grafički prilog br. 14 *Osnova krova*) koji ovim krov čini korisnom površinom. S tim u vezi, prekoračena je bruto razvijena građevinska površina u nadzemnom dijelu za površinu ravnog krova. Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom (visina kućice je 2.7 m), već je moguće jedino omogućiti **servisni izlaz na krov**.

Nadalje, Plan propisuje (Poglavlje 5.7 *Izgradnja novih objekata u zoni pretežno postojeće izgradnje i u zoni nove izgradnje -objekti srednje gustine SS1, SS2, SS4*) da su **krovovi ovih objekata kosi**, krovni pokrivači adekvatni nagibu i da iznosi 18-23°. Idejnim rješenjem porjektovan je ravan krov što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstuje se da su većine terasa u objektu porjektovane kao **zelene terase**. S tim u vezi neophodno je obezbijediti odgovarajuću debljinu supstrakta, odnosno obezbijediti podnu oblogu za ovaj vid ozelenjavanja terasa i istu prikazati kroz presjeke i u tehničkom opisu idejnog rješenja. Osim toga, neophodno je definisati koji tip otvora je predviđen u objektu u djelovima gdje se nalaze zelene terase u smislu da u koliko je omogućen izlaz na iste površina terasa ulazi u korisnu površinu i treba je uračunati u ukupnu BRGP objekta.

Shodno članu 97 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14)*, **površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma** dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Fasadna površina erkera ne smije prelaziti **25% površine fasade na kojoj su planirani**. U idejnom rješenju prikazati kolika je površina erekra, balkona, terasa za sve fasade objekta.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstovano je da je objekat planiran kao **apartmanski objekat**, te je neophodno definisati kojem tipu i kategoriji objekta pripada planirani apartmanski objekat (broj zvjezdica) i u svemu ga prilagoditi *Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)

Planskim dokumentom, *Poglavlje 5.7.3 Izgradnja na parceli*, propisano je da je prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno **provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji**, na osnovu uslova iz tačke 5.18. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. S tim u vezi, prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geloškim straživanjima tla, potrebno je izraditi **Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**.

Smjernicama iz planskog dokumenta, *Poglavlje 5.22. Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada*, navodi se da čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Dubovica treba prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama), a mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti izmeđuostalog i na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m².

Dostaviti **Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

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.

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.