



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: 09-10405/2
Podgorica, 08.03.2023. godine

GALOP INŽENJERING DOO

BUDVA

Jadranski put br.21

Aktom broj: 09-332/23-1142/1 od 13.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Topla Invest d.o.o. iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije stambeno – poslovnog objekta na UP 6 u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mješovite namjene (planskoj jedinici 01-9 Topla – Tatar Bašta), koja odgovara kat. parcelama 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3, 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13 i 1086/14 KO Topla u Herceg Novom, projektovano od strane „Topla Invest“ d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.02.2023.godine 13:01:02 + 01'00'.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostake otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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 i 86/22), 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).

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju koju čini idejno rješenje i predmetni planski dokument, ovaj Direktor upućuje na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Predmetna urbanistička parcela UP 5a-1, Blok 5a, u zahvatu DUP-a “Babin Do”, Opština Budva, nalazi se u okviru zone S2 - Stanovanje. U *poglavlju 6.4 Dozvoljena spratnost-visina objekata*, navedeno je da je za zonu S2 spratnost objekata maksimalno suteren (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po) + P + 2 + Pk ili prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - u grafičkom prilogu obilježeno kao P + 3 + Pk, odnosno pet korisnih etaža. Na osnovu

navedenih informacija konstatujemo da, Idejnim rješenjem predviđena spratnost objekata, za lamele A, B, E ($Po + S + 3 + Ps$) i lamelu D ($2Po + S + 3 + Ps$), nije u skladu sa parametrima datim u planskom dokumentu. Dalje se navodi da maksimalna visina vijenca, koja se za objekte na terenu u većem nagibu mjeri od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža, iznosi 13.5 metara. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je visina projektovanih objekata veća od predviđene, te je potrebno idejno rješenje uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se tiču spratnosti i visine objekta.

Na osnovu člana 18 *Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20)* nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m. Neophodno je na grafičkim priložima precizno prikazati dimenzije odstupanja suterana od kote terena, a posebno za lamele D i E.

Član 7 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20)* navodi da podzemna etaža označava podrum, odnosno dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje ili vode i ne može biti veći od urbanističke parcele, a ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena iz stava 2 ove tačke, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Idejnim rješenjem predviđene su podrumске etaže na koti -24,5m za lamele D, E i F, na koti -21,0m za lamele D i E, na koti -9,5m za lamele B i C, i na koti -6,00m za lamele A i B, koje su djelimično ili u potpunosti otvorene ka internoj saobraćajnici, tj. svojim gabaritom nadvisuju kotu konačno uređenog i nivelisanog terena. Shodno navedenom, tako projektovane podrumске etaže se ne mogu smatrati podzemnim etažama, samim tim ne ispunjavaju gore navedene uslove.

Rješenje planiranih objekata se mora naslanjati na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture, a kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju treba uzeti u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - paštrovačke kuće. Ambijentalni način izgradnje ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće, a prije svega krovnog pokrivača, i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovoru na potrebe savremenog života, stvoriće se preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet planiranih objekata.

U poglavlju 6.5 *Oblikovanje završne etaže i krova*, predviđeno je da se poslednja etaža može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža. Dalje se navodi da se povučenom etažom smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na

horizontalnu ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno 1.5 metara od fasade nižih spratova, i da se krov iznad povučene etaže projektuje kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem, a tako da se voda sa krova jednog objekta ne smije slivati na drugi objekat. Dostavljeno Idejno rješenje predviđa apartmanske objekte i to Lamele A, B, C, D, E, F, G, H i I, te je u skladu s tim potrebno projektovati krovove kao jednovodne, dvovodne ili kombinaciju jednovodnih i dvovodnih, kako bi se ispoštovao gore navedeni uslov. Takođe, analizom Idejnog rješenja, konstatovali smo da je za predmetne objekte planiran dijelom kosi krov nagiba 19 stepeni (Lamele A, D, H), a dijelom ravan krov (Lamele B, C, E, F, G), te da Idejno rješenje nije usklađeno sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se tiču oblikovanja završne etaže i krova. Osim toga na grafičkim priložima, koji su sastavni dio Idejnog rješenja, za etažu povučenog sprata (Ps), nije iskotirana dimenzija povlačenja platna u odnosu na fasade nižih spratova, te se ne može jasno utvrditi da li je projektom ispoštovan gore navedeni uslov.

Uvidom u planski dokument - *Grafički prilog Regulacija i nivelacija*, utvrđeno je da je kolski pristup urbanističkoj parceli UP5a-1, Blok 5a, DUP "Babin Do", Opština Budva, obezbijeden sa planirane javne gradske saobraćajnice koja se nalazi sa sjeverne strane UP5a-1, na koju se pomenuta urbanistička parcela oslanja sjevernom stranom, dok sa postojeće gradske saobraćajnice koja se nalazi sa jugo-istočne strane urbanističke parcele (kat.par.1883 i 1884 KO Budva) nije moguće pristupiti predmetnoj lokaciji.

Dalje, u poglavlju 6.13 Uslovi za izgradnju suhozida i podzida, planskog dokumenta, definisano je da visina podzide ne može biti veća od 1,5m osim uz javne saobraćajnice, te da na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom, teren treba nivelisati sa kaskadnim podzidama tako da minimalna širina kaskade između dva podzida bude 2m. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatujemo da gore navedeni uslovi nisu ispoštovani, jer su idejnim rješenjem projektovane podzide visine preko 1,5m, a dimenzije kaskada nisu kotirane te se ne može jasno utvrditi da li je širina kaskade u okviru zadatih dimenzija.

Prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkirano vozila. Idejno rješenje je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012)*, uz preporuku da se izbjegava parkiranje pomoću sistema „makaza”. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste. Dostavljenim idejnim rješenjem za 96 apartmanskih jedinica i 3 poslovna prostora predviđeno je 108 parking mjesta, od čega je 69 parking mjesta organizovano pomoću hidrauličnih platformi, za koje nije dostavljena specifikacija. *Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14)* navodi da minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,3m i dužine 4,8m na otvorenom a kod garaža je dubina parking mjesta minimum 5,0m. Parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. U Idejnom rješenju nije ispoštovana minimalna širina komunikacije za parking mjesta pod uglom 90°, u dijelu garaže za Lamele F i D. Takođe, član 7 *Pravilnika*, navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora se izgraditi pješaka staza široka najmanje 0,80 m.

Dalje član 12 navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaženja, i da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan. Uvidom u dostavljeno rješenje konstatovano je da parking mjesto planirano na ulazu u suteran lamele D ne ispunjava zadate uslove. Shodno gore navedenom ukupan broj parking mjesta koja zadovoljavaju navedene uslove, ne ispunjava normu zadatu planskim dokumentom.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Prema članu 19 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18)*, turistički apartman je ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Idejnim rješenjem projektovani su apartmanski objekti sa 96 turistička apartmana, od čega je 13 garsonjera koje se sastoje od dnevnog boravka sa trpezarijom, kupatila i terase, čime nisu ispoštovani gore navedeni uslovi. Osim toga, potrebno je preispitati dimenzije spavaćih soba apartmana C1 i A1, i projektovati iste u skladu sa *Pravilnikom*.

U poglavlju 6.2.3. *Postavljanje objekta u odnosu na javne površine* tekstualnog dijela plana navedeno je da erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20m, na minimalnoj visini od 3,0m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Idejnim rješenjem projektovani su balkoni koji prelaze građevinsku liniju na istočnoj fasadi Lamele G, te balkoni na sjevernoj strani Lamele B i C koji se nalaze u nivou ulaza u objekat, na osnovu čega zaključujemo da nije ispoštovan gore navedeni uslov. Takođe, uzimajući u obzir činjenicu da susjedna urbanistička parcela sa istočne strane nije javna površina, odnosno ne predstavlja saobraćajnicu ni zelenilo, već se nalazi u okviru zone S2 - Stanovanje, nije moguće projektovati terase i druge isturene djelove objekta izvan planom predviđene građevinske linije.

Poglavlje 8.2.4. *Urbanističko tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina*, navodi da je uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, koloritu zelenila i periodu cvjetanja. Takođe je navedeno da je rastojanje između drveća na parking 3 do 5 parking mjesta, u zavisnosti od vrste drveća, odnosno prečnika krošnje u punom uzrastu. Potrebno je uskladiti idejno rješenje sa smjericama iz planskog dokumenta.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Članom 13 *Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni List CG“, br. 44/18)*, propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborate parcelacije po planskom dokumentu. Neophodno je dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-

u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu, i geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), 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.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. 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 i 043/19).

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. Na širem situacionom planu je potrebno jasno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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.

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.

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. Neophodno je dostaviti presjeke kroz sve objekte (lamelle) predviđene idejnim rješenjem, radi sagledavanja realnih visinskih razlika i odnosa sa terenom.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan;

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.