



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture

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

Broj: 09-332/23-4284/2
Podgorica, 08.08.2023. godine

GALOP INŽENJERING DOO

BUDVA

Jadranski put 23

Aktom broj: 09-332/23-4284/1 od 24.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se GALOP INŽENJERING DOO iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta - Lamele A, B, C, D, E, F, G, H i garaža I, na lokaciji kat. parcele 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889/4 i 1885/1 KO Budva, UP 5a-1, blok 5a, u zahvatu DUP-a „Babin do“ Opština Budva, projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.05.2023.godine u 14:55:28 + 02'00'.

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 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 dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

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

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 suterena 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 suterena 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 suterena 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. Neophodno je ispraviti i uskladiti podatke na grafičkom prilogu *Presjek 2 - 2*, s obzirom da se visinskim kotama označavaju podrumaska etaža - garaža 2 Lamela E na koti - 24.00m i podrumaska etaža - garaža 2 lamela D na koti -21.00m, koje nisu prikazane na crtežu.

U poglavlju 6.2.3. *Postavljanje objekta u odnosu na javne površine* tekstualnog dijela plana navedeno je da zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije, te da erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi 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 projektovane su terase koje prelaze građevinsku liniju na istočnoj fasadi Lamela G. Uzimajući u obzir činjenicu da je susjedna urbanistička parcela sa istočne strane privatno vlasništvo odnosno da ista nije javna površina, saobraćajnica ili zelenilo, te da se nalazi u okviru zone S2 - Stanovanje, nije moguće projektovati terase i druge isturene dijelove objekta izvan planom predviđene građevinske linije. Idejno rješenje je potrebno korigovati u skladu sa gore navedenim.

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. Analizom idejnog rješenja utvrđeno je da nisu ispoštovani gore navedeni uslovi, s obzirom da je u dijelu lamela D fasadno platno poslednje etaže povučeno za 1.4m u dijelu osa Y1 - Y2, i 1.35m u dijelu osa Y2-Y5, te da je iznad povučenog sprata projektovan ravan krov u dijelu lamela E, F i G. Osim toga, povlačenje platana u odnosu na fasadu nižih spratova je obavezno predvidjeti u odnosu na obje fasade, sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Idejno rješenje je neophodno korigovati u skladu sa gore navedenim.

Dalje, u poglavlju 6.13 *Uslovi za izgradnju suhozida i podzida*, planskog dokumenta, definisano je da visina podzida 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. Idejno rješenje je potrebno uskladiti sa gore navedenim, te iskotirati širine podzida kako bi se jasno utvrdilo da li su ispoštovani gore navedeni uslovi.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da saobraćajni priključak kojim se obezbjeđuje pristup garaži - Lamela I, nije adekvatno planiran u smislu da je potrebno obezbijediti minimalno jednu dužinu automobila (5m) na ravnom terenu prije nagiba rampe kojom se pristupa garaži. Takođe, planirana garaža je projektovana tako da svojim gabaritom prekoračuje građevinsku liniju, što je potrebno korigovati u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

U poglavlju 4.3. *Numerički pokazatelji planiranog stanja*, navedeno je da površina zelenila iznosi 32.74m²/stanovniku. Potrebno je uskladiti idejno rješenje sa smjernicama iz planskog dokumenta, s obzirom da planirane zelene i slobodne površine ne zadovoljavaju gore navedeni uslov. Takođe, navedeno je da je neto gustina stanovanja 110.55 st/ha. Potrebno je dati podatak o ostvarenoj gustini stanovanja u tehničkom opisu, i uskladiti je sa parametrom datim planskim dokumentom.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, **dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera** na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

Potrebno je 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.

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.

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja-član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupka.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M. Arch.