



Broj: 09-332/23-5966/2
Datum: 18.09.2023.godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. TIVAT

TIVAT

Novo Naselje bb, Radovići

Aktom broj 09-332/23-5966/1 od 28.07.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva - Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 28.07.2023. godine u 08:48:19 + 02'00', za izgradnju RESIDENTIAL BUILDINGS CENTRALE - stambeni objekti 5-1, 5-2 i 5-3, projektovanih na urbanističkim parcelama broj UP65 i UP67, na kat. parcelama br. 1043/65 i 1043/66, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.92/20), Opština Tivat.

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 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 dostavljenu dokumentaciju ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovano je da na urbanističkoj parceli broj UP 67, na kojoj je predviđena izgradnja stambenih objekata, postoji objekat te je potrebno da se izjasnite da li je isti u svojini "Luštica Development" A.D. Imajući u vidu navedeno, potrebno je izraditi **elaborat o uklanjanju postojećeg objekta i podnijeti prijavu za uklanjanje istog** nadležnom inspekcijском organu shodno članu 113 stav 1,2 i 3 Zakona o planiranju i izgradnji objekata kojim je propisano da vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi nadležnom inspekcijском organu, kao i da je vlasnik dužan uz prijavu da priloži dokaz o svojini nad objektom i elaborat o uklanjanju.

Elaborat parcelacije nije ovjeren od Uprave za Katastar i državnu imovinu. Takođe, utvrđeno je da se kat. parcele u Elaboratu parcelacije ne poklapaju jer se u nekim priložima

navode kat. parcele br 1043/65 i 1043/66 a na geodetskoj podlozi kao i u Izjavi geodete navodi se da se UP 65 i 67 sastoje od kat. parcela br 1043/81 i 1043/82. Neophodno je uskladiti i tačno navesti od kojih kat. parcela se sastoje predmetne urbanističke parcele UP 65 i 67 i dostaviti ovjeren elaborate parcelacije od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

Tekstualnim dijelom planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP-a "Donji Radovići Zapad", poglavljem 5.4.4. *Pravila za MN - površine mješovite namjene* propisano je da zelene površine u okviru parcela treba pejzažno urediti uz **prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda** kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet. Takođe, istim planskim dokumentom u opštim uslovima za pejzažno uređenje propisano je da je u toku izrade projektne dokumenacije **obavezna prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila** (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Uvidom u idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da isto ne sadrži gore navedenu analizu tj taksaciju postojećeg zelenila **izrađenu od strane pejzažnog arhitekta** te je neophodno istu dostaviti.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da **index zauzetosti i BRGP za predmetne parcele nije dobro prikazan** iz razloga što se u indeks zauzetosti i BRGP moraju računati i privatne terase na objektu 5-1, na osnovi suterena, na jugoistočnoj fasadi, koje čine sastavni dio stambenih jedinica, koje su ograđene i izdignute od kote terena cca 1.20m te kao takve predstavljaju korisnu površinu i moraju se računati u index zauzetosti i BRGP objekta.

Uvidom u predmetu dokumentaciju konstatovano je da nije jasno na koji način je obezbijeđen **prilaz objektima licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom** budući da se objektima pristupa isključivo stepenicama, bez rampi i liftova te je isto potrebno korigovati, a sve u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* ("Službeni list Crne Gore" broj 048/13 od 14.10.2013, 044/15 od 07.08.2015).

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 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, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.