



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: 09-332/23-3349/4
Podgorica, 24.05.2023. godine

„SUNNY RESORT“ D.O.O.

BUDVA

Jadranski put bb (kancelarija CMM3)

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

Aktom broj 09-332/23-3349/1 od 20.04.2023. 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 12:07:53, +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta, BRGP = 7.511,37, na UP3 i dijelu UP4 i UP9, koje čine katastarske parcele broj 481/57, 481/42, 481/80, 481/81, 481/82, 481/39 i 481/4 sve KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara.

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 parvo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta vas, radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava o sledećem:

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja 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 dopunjeno idejno rješenje projektovano od strane „NG DESIGN“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.05.2023. godine u 12:24:24, +02'00' utvrdio i konstatovao 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), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom iz sledećih razloga:

Naime, Glavni državni arhitekta je uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje utvrdio sledeće:

-Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.

-U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), 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; tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta;

- 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 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine);

-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.

-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 nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;

-Planirana namjena- Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

-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 i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10), iz sledećih razloga:

-Zato što je projektovanim idejnim rješenjem prekoračena spratnost objekta za dvije nadzemne etaže, odnosno projektovana spratnost nadzemnih etaža objekta kako je opisano i naznačeno u grafičkim priložima iznosi - tri suterena, prizemlje i četiri sprata (3S+P+4S), odnosno po propisima iz pravilnika i plana Su+P+6S, dok se planskim

dokumentom planirana spratnost nadzemnih etaža objekta kreće od Su+P+3S do Su+P+4S.

Shodno planskom dokumentu: Maksimalna visina vijenca iznosi: objekti veće visine: 15,0 - 16,5 m (G+P+3+Pk = 15,0m, G+P+4 = 16,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

- *Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se: na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaza, što u idejnom rješenju iznosi 23,60 m.*

Shodno predhodno navedenim nepravilnostima, proizilazi da je projektovanim objektom prekoračena visina objekta za dvije nadzemne etaže i visinu vijenca, odnosno za cca 6,40+0,70=7,10 m.

-Zato što je projektovan jedan objekat kao jedinstvena funkcionalna i koinstruktivna cjelina na tri urbanističke parcele, jer planskim dokumentom isto nije dozvoljeno iz sledećih razloga, odnosno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i planom dozvoljeno je sledeće:

Naime, shodno članu 101 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10) Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) iz člana 96 ovog Pravilnika, a ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele. Suteran je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Gabariti suterana definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1) iz člana 96 ovog pravilnika.

Shodno članu 102 istog Pravilnika nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Shodno planskom dokumentu, Podzemna etaža (garaza - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konacno uredenog i nivelisanog terena. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja moze biti najvise 1,20 m iznad kote konacno uredenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najvise 3,0 m

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konacno uredenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dijeljenje urbanistcke parcele do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanistickih parcela, tj. moze se graditi na novoformiranim urbanistickim parcelama najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanistickog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Predlaže se mogućnost objedinjavanja dve (2) urbanističke parcele u jednu (1) urbanističku parcelu, ukoliko omogućava bolje i racionalnije rješenje, s tim što se zadržavaju urbanistički parametri za taj tip stanovanja.

U planu Dubovica I, izmjene i dopune na parcelama na kojima je predviđena nova gradnja, a koje su razmatrane ovim planom, obrađivač plana predlaže da se na jednoj urbanističkoj parceli mogu predvidjeti dva (2) nova objekta umjesto jednog (1) i obratno ukoliko ukupan zbir površina ne prekoračuje maksimalne vrijednosti parametara predviđenih za tu urbanističku parcelu, a u svemu prema zadatim urbanističkim uslovima.

Obrađivač plana predlaže da se na jednoj urbanističkoj parceli mogu predvidjeti dva (2) nova objekta umjesto jednog (1) i obratno ukoliko ukupan zbir površina ne prekoračuje maksimalne vrijednosti.

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

Idejnim rješenjem nijesu ispoštovani Saobraćajni uslovi iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10).

Članom 114 Pravilnika parkiranje i garažiranje vozila je definisano na sledeći način:

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. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste.

Glavni državni arhitekta konstatuje da idejnim rješenjem nije usaglašena minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° od 5.50m, jer projektovana iznosi 3,50 m, a parking mjesta su projektovana pod 90°. Samim tim nije ispoštovana propisana smjernica da "Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje", jer projektovana širina pristupne saobraćajnice od 3,50 m ne omogućava pristup parkinzima.

-Planiranje pomoćnih objekata mora biti usklađeno sa uslovima za izgradnju/postavljanje pomoćnih objekata iz planskog dokumenta kao i lokalnom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji grada.

Takođe, Idejnim rješenjem nije usaglašeno oblikovanje objekta iz planskog dokumenta iz razloga što je prekoračenom spratnošću od 2 etaže i povećanom visinom od 7,10 m, znatno uvećana volumetrija objekta. Shodno utvrđenom potrebno je shodno konfiguraciji i uslovima terena projektovati cijeli objekat u kaskadama, kako bi se ispoštovala visina i spratnost objekta i isti uklopio u prostor i okruženje.

Potrebno je dostaviti izjavu projektanta: o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima, spratnosti objekta i građevinske linije, a vezano za planom date različite indekse zauzetosti i izgrađenosti i različitu spratnosti objekta; za oblikovane i materijalizaciju i saobraćajni priključak, a vezano za čl. 237 Zakona.

Shodno svemu utvrđenom Glavni državni arhitekta konstatuje da Idejno rješenje 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), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom.

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

U skladu sa citiranim zakonskim propisima iz čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, potrebno je da utvrđene nepravilnosti i nedostatke otklonite u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema ovog akta.

Ukoliko se ne izjasnite na rezultate ispitnog postupka u naloženom roku, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja, s pozivom na član 112. stav 3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI AERHITEKTA

Vladan Stevović, M. arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: cn=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: 2023.05.24 08:09:45 +02:00

Obradio:

Siniša Minić, d.l.a.