



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-8429/3  
Datum: 10.12.2024. godine

**Mugoša Zoran**

**Podgorica**

Marka Martinovića br.3

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

Aktom broj 05-332/24-8429/2 od 25.07.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, izvršena je dopuna idejnog rješenja podnosioca zahtjeva Mugoša Zorana iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "LD-STUDIO" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.06.2024. godine u 10:59:44, +02'00', za izgradnju Apartmanskog naselja 2\*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 422/6, 422/5, 422/4, 422/3 sve KO Budva, koje obrazuju UP 33, UP 34, UP 35 i UP 36, Blok 20, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br.1/14) Opština Budva.

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 4/23), 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 tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Dostaviti **Elaborat parcelacije** po planskom dokumentu izrađen od licencirane geodetske organizacije koji mora biti ovjeren i sproveden kod Uprave za nekretnine.

Na osnovu uvida u grafički prilog planskog dokumenta, *18 Geologija*, konstatovano je da postoji mogućnost da predmatna lokacija ulazu u zonu *IV terena nepovoljnih za urbanizaciju*, te je s tim u vezi potrebno dati prikaz predmetne lokacije u odnosu na grafički prilog plana *18 Geologija*.

Predmetnim idejnim rješenjem utvrđeno je da se određeni dio parking mjesta planira uz pristupnu saobraćajnicu i njima se pojedinačno pristupa sa iste. Iz bezbjednosnih razloga je neophodno ukinuti ova parking mjesta i smjestiti ih u garažama ili predvidjeti jedan saobraćajni prilaz za bezuslovno parkiranje u okviru partera predmetne lokacije.

U poglavlju planskog dokumenta, 5.7.2. *Horizontalna i vertikalna regulacija*, minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele iznosi:  
-jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m. Imajući ovo u vidu, GL linija na UP 33 i 36 ka kat. parcelama van predmetne lokacije nije postavljena shodno smjernici budući da je na UP 33 GI linija na 1,5 m, a na UP 36 se GI linija postavlja na udaljenju od cca 0,50 m. U vezi sa prethodnim, na str.77 plana navedeno je da je "Izgradnja na ivici parcele (**dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu**) moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja". Ova saglasnost mora biti zabilježena u G listu nepokretnosti.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatovano je da se kod većeg broja objekata na lokaciji planira ozelenjavanje djelova krovnih terasa, te je neophodno na presjecima tih objekata prikazati visinu substrata.

Imajući u vidu da se većem broju objekata na lokaciji pristupa putem stepeništa potrebno je isti projektovati i prilagoditi osobama smanjene pokretljivosti, a sve u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja, 3D prikaze; karakteristične presjeke i izgleda, utvrđeno je da se uređenjem terena na lokaciji projektuju podzide. Visina pojedinih podzida nije u skladu sa planom imajući u vidu da je veća od maksimalnih 1,5 m. Planom je propisano da visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice (5.7 *Uslovi za izgradnju podzida*). Prikazati vininske kote svih podzida na grafičkim prilozima.

Na 3D prikazima kompletne lokacije prikazani su objekti na susjednoj parceli kp 422/7. Ove objekte je neophodno prikazati na grafičkim prilozima situacije-šire, uže, situacije sa uređenjem terena, kao na presjecima i izgledima šire lokacije.

#### **\*UP 33\***

Uvidom u grafički prilog *Osnova III sprata-Objekat 23* konstatuje se da se predviđa ozelenjavanje veće površine krovne terase. Potrebno je u legendi prikazati ovu površinu i istu uračunati u BRGP objekta, budući da je omogućen izlazak na istu čime ona postaje korisna površina. Potrebno je omogućiti servisni izlaz za održavanje krovnog zelenila.

Sagledavajući osnove objekata 23 i 24 konstatuje se da postoji neslaganje površina upisanih u legendi. Konkretno, osnova sprata I, sprata II i prizemlja objekta 23 su u legendi iste površine. Ovo nije moguće budući da se po vertikali iznad ulaza u I sprat nalazi površina u okviru prostorija pod brojem 8 na spratu II i prizemlju, te je time osnova prizemlja i sprata II veća za istu u odnosu na površinu I sprata.

Nadalje, ista situacija je i kod objekta 24, gdje su površine osnova iste, što nije moguće budući da po vertikali postor iznad ulaza u prizemlje objekta čini da osnove I, II, III i IV moraju biti veće za tu površinu.

*Vjerodostojno prikazati sve površine u legedni kao i obračun BRGP.*

Uvidom u *Osnovu suterena objekata 24*- ustanovljeno je da su projektovane stanarske ostave. Obrazložiti namjenu ovih ostava imajući u vidu njihovu površinu i broj apartmana/stanova u objektu. Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu propisano je da ako se u stambenoj zgradi projektuju stanarske ostave, onda se za svaki stan projektuje jedna stanarska ostava. Takođe konstatuje se da u ostavama postoje mokri čvorovi po vertikali. Iste je neophodno ukinuti jer ne odgovaraju namjeni.

**\*UP 34\***

Objekat 26- pogledati komentar za ozelenjavanje krovne terase za objekat 23 kao i komentar za stanarske ostave kod objekta 24.

**\*UP 35 I 36\***

Objekti 28 i 30-isti komentar za stanarske ostave kao i kod prethodnih objekata.

*\*Neophodno je dostaviti, osim pojedinačnih grafičkih priloga objekata, grafičke priloge svih osnova kompletne lokacije sa svim objektima na istoj, sa svim prikazanim GL, RL i UP linijama.\**

**Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju ukoliko ih ima, 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 planskom dokumentu. Prikazati užu situaciju kompletnog zahvata-lokacije, kao i užu situaciju pojedinačno po urbanističkim parcelama. Prikazati ostvareni procenat zelenila po urbanističkoj parceli.

Osim prikaza **karakterističnih presjeka/izgleda** kroz pojedinačne urbanističke parcele dostaviti i širi prikaz izgleda i presjeka kroz kompletnu lokaciju. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti veći broj 3D prikaza objekta inkorporiranih u **šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija** sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekata sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Mirjana Đurišić



