



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: 09-332/23-7734/4
Podgorica, 30.10.2023. godine

Bajković Ivan,

Budva

Meditranska , br.65

Vujović Nikola,

Budva

Dositejeva, br.44

Vitaly Furnika

Budva

Meditranska ulica , Zgrada Royal
gardens, stan br.5

Ruslan Turlakov

Budva

Blaža Jovanovića, br.19

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

Aktom broj: 09-332/23-7734/1 od 10.10.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se Bajković Ivan, Vujović Nikola, Vitaly Furnika i Ruslan Turlakov, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KALOS“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2023. godine u

14:13:24 + 02'00', za izgradnju objekta apartmansko-poslovnog objekta, na dijelu UP br.13.7, blok br. 13, na kat.parceli br. 2061 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar-Izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi-br.25/11), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

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, 86/22 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).

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da **saobraćajni priključak** kojim se obezbjeđuje pristup podrumskoj etaži nije adekvatno planiran u smislu da je potrebno obezbijediti minimalno jednu dužinu automobila (5m) na ravnom terenu prije nagiba rampe kojom se pristupa garaži u skladu sa pravilima struke. Planskim dokumentom je propisano da urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu u širini od **najmanje 3,0 m**. Isti iskotirati, naznačiti sa kojeg mjesta počinje pad rampe i radius krivine.

Nadalje, smjernicama iz plana, za objekte mješovite namjene, **potreban broj parking mjesta (PM)** potrebno je obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim

parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu 1.1 PM po apartmanu. Imajući u vidu da su u objektu projektovane 33 apartmanske jedinice, a da su u garaži predviđena 23 parking mjesta, konstatovano je da objekat nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod dimenzionisanja parking mjesta pridržavati se *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14)*, gdje je definisano da minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja za putničko vozilo bude širine 2,30 m, a kod garaža dubine od minimum 5,00 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Nepohodno je na priloženim osnovama podruma **iskotirati sva predviđena parking mjesta te dostaviti specifikaciju auto lifta.**

Idejnim rješenjem projektovane su podrumске etaže koje svojim gabaritom, u nekim djelovima, idu do samih granica susjednih parcela. Ovo je moguće uz uslov da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele i uz **pisanu saglasnost susjednih vlasnika parcela.** Planiranu garažu u svemu prilagoditi Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/2012).

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenje utvrđeno je da **pješачki pristup** objektu-trotoar nije predviđen te je isti potrebno projektovati. Osim toga, konstatovano je da objekat nije prilagođen licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u smislu da je pristup do ulaza u objekat omogućen samo stepeništem. S tim u vezi, potrebno je **obezbediti pristup objektu za lica smanjene pokretljivosti**, u skladu sa važećim *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.*

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP "Budva Centar-Izmjene i dopune", propisano je da je prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno provjeriti statičku stabilnost objekta i **geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.** S tim u vezi, potrebno je **izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.**

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da su **spratne visine nazemnih etaža objekta** (prizemlje i spratovi 1-5) 3.15 m. Etaža povučenog sprata je visine 3,6 m te je istu potrebno korigovati i uskladiti sa visinom ostalih nadzemnih etaža.

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 7 (sedam) 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.