



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/23-6625/2
Podgorica, 14.09.2023. godine

RUBIN INVEST D.O.O. i

Marina Gagović

BUDVA

ADRESA : Rozino bb

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

Aktom br. 09-332/23-6625/1 od 28.08.2022. godine, GAGOVIĆ NOVICA, iz Budve, obratio se je ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta (apartmani), projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 68.2, Blok broj 68A, na katastarskim parcelama br: 975/3, 975/1 i 976/2 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09).

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 pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta Vas obavještava, nakon uvida u tehničku dokumentaciju, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka o sledećim nepravilnostima:

Polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.1. i 4.tač. 1. al. 1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17), a nakon uvida u predmetni zahtjev i spise predmeta, odnosno na osnovu uvida u idejno rješenje, izrađeno od strane "LineaArs" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.08.2023. godine u 13:01:26, +02'00', Glavni Državni arhitekta je utvrdio i konstatovao, da isto nije izrađeno u skladu sa predmetnim planskim dokumentom, Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19) i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, iz sledećih razloga:

1. Projektovana udaljenost objekta – lamele B, na nivou prizemlja i svih spratova od granice susjedne urbanističke parcele broj 68.5 (katastraska parcela br. 977) prema istočnoj strani, se kreće od cca 2,00 m do cca 3,00 m (nije precizno iskotirana), sa izbačenim ozelenjenim balkonima - terasama sa otvorima na fasadi u vidu balkonskih vrata i sa parapetom od 0,00 m, na svim spratovima.

Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - grafičkim i tekstualnim dijelom su planirane udaljenosti odnosno građevinske linije u sledećem smislu: Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:

-odstojanje do 200 cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;

-odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima-

U predmetu nema saglasnosti susjeda za ostvareno udaljenje do cca 2,00 m i otvore na fasadi bez parapeta, kao i ostvareno udaljenje objekta od granice parcele od cca 2,00 do 3,00 m.

Takođe, Idejno rješenje ne sadrži dovoljan broj poprečnih presjeka kroz objekat (gdje se nalaze terase sa zelenim površinama i gdje nema terasa, na istočnoj strani lamele B), kao i ne sadrži dovoljan broj iskotiranih udaljenja objekta od granice urbanističke parcele broj 68.5, odnosno katastarske parcele prema istočnoj strani, a sve u cilju sagledavanja mjerodavne udaljenosti korisnika prostora objekta od 4,00 m, koja je data kao bezuslovna udaljenost od granice parcele.

Na osnovu svega prednje utvrđenog pod tačkom 1, konstatuje se da idejnim rješenjem nijesu ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta u smislu planiranog odnosa prema građevinskoj liniji i planiranim otvorima na fasadama objekta.

2. Bočne strane objekta – lamela A, istočna i zapadna strana, gledajući sa prednje strane – od strane magistralnog puta Budva - Petrovac, su oslobođene od nasipa - terena, i tako projektovanim objektom je povećana max dozvoljena visinska kota prizemlja za 2,30 m = 5,80 - 3,50 m.

Naime, Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - tekstualnim dijelom, poglavljem - Opšti urbanističko – tehnički uslovi, propisano je sledeće: Kota prizemlja je na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Na osnovu prednje utvrđenog iz tačke 2, konstatuje se da idejnim rješenjem nijesu ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta za visinu kote prizemlja na terenu u većem nagibu, za lamelu A - na bočnim stranama objekta do magistralnog puta.

3. U bruto građevinsku površinu BRGP nije uračunata površina ulaznog hola, recepcije i pratećih sadržaja, i dijela vertikalne komunikacije na nivou glavnog ulaza sa magistralnog puta na koti etaže suterena – 2 i suterena -1, a koji ne predstavljaju tehničke i pomoćne prostorije i prostor garaža, već prostorije koje su u funkciji nadzemnih etaža, pa su iz toga razloga morale biti uračunate u BRGP. Racunajući predmetnu površinu, povećava se ukupna BRGP objekta, a time je prekoračuje dozvoljena BRGP iz planskog dokumenta. Na osnovu toga povećava se indeks izgrađenosti parcele a time prekoračuje dozvoljeni indeks izgrađenosti iz planskog dokumenta.

4. Tačkom 5.3.3. planskog dokumenta propisani su Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem, u kojoj zoni se nalazi predmetni objekat, kojim je između ostalog rečeno:

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije; maksimalna preporučena spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno

objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. **Krovovi ovih objekata su kosí, krovni pokrivači adekvatni nagíbu, koji iznosi 18-23°.**

SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA:

Principi oblikovanja:

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i:

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte);
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata;
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije;
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti;

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta naseljskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Uvidom u idejno rješenje Glavni državni arhitekta konstatuje da isto nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu prednje konstatovanih smjernica arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

5. Takođe Idejno Rješenje nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19) i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, pa je potrebno dopuniti idejno rješenje u sledećem smislu:

Dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u nije ovjeren od strane Uprave za nekretnine, i isti je potrebno ovjeriti;

-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. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora;

-Dostaviti Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme.

-Šira situacija planiranog stanja preklapljen sa ortofoto snimkom, treba da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.

Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

-Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju 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 DUP-u;

-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. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

-Na osnovu člana 102. Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14) 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. 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."

U članu 111. Pravilnika, navodi se: "Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja.

U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

"Nadzemne etaže (suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterena pozicioniran u odnosu na morfologiju terena.

Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je utvrđeno:

Članom 13, stav 6, 8 i 9, Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je utvrđeno: Sadržaj i broj grafičkih priloga tehničke dokumentacije mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koje je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan; Grafička dokumentacija idejnog rješenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela.

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.

Shodno prednje navedenom iz planskog dokumenta, pomenutih Pravilnika i Zakona i uvidom u idejno rješenje utvrđeno je sledeće: da grafička, tekstualna i numerička dokumentacija idejnog rješenja nije međusobno usaglašena u smislu: kolika je bruto građevinska površina BRGP koja je uzeta u obzir za izračunavanje indeksa zauzetosti

i indeksa izgrađenosti sa obrazloženjem koje prostorije su po svim etažama ušle u istu BRGP, pa se sa sigurnošću ne može utvrditi dali su ispoštovani indeksi izgrađenosti i zauzetosti; građevinske linije nijesu pravilno i precizno ucrtane i iskotirane u grafičke priloge po svim etažama i tekstualno opisane, pa se ne može sa sigurnošću utvrditi da li su ispoštovane, naročito glavna - prednja građevinska linija prema magistralnom putu – južna strana; nije prikazan dovoljan broj presjeka kroz objekat i kroz cijelu dužinu i širinu urbanističke parcele sa trotoarima, prilaznim stazama i saobraćajnicama, i siluetama neposrednog okruženja i objekata, kako bi sve bilo sagledivo. Na situacijama objekata i uređenja terena nijesu dovoljno iskotirana udaljenja od susjednih parcela, kao i da nijesu dovoljno prikazane visinske kote na objektu i uređenom terenu. Pješačke i kolske saobraćajnice nijesu na zadovoljavajućem nivou obrađene i iskotirane.

Na osnovu prethodno izloženog iz tačke 5, konstatuje se da idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa pomenutim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 034/19), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14), Planskim dokumentom i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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

U smislu postupanja po čl. 51.st.1. Zakona o upravnom postupku u kojem je propisano da je stranka u upravnom postupku, fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku, to je, kod činjenice da je čl.91.st. 2. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa), potrebno da ovom ministarstvu dostavite Listove nepokretnosti, ne starije od šest (šest) mjeseci za sledeće kat. parcele: br: 975/1, 975/3 i 976/2 sve K.O. Bečići.

- Takođe je potrebno dostaviti Ugovor o zajedničkom građenju, ovjeren od strane nadležnog organa, UZZ br. 1394/2019 od 04.10.2010.godine u korist Gagović Marine na kat. parceli br. 975/1 K.O.Bečići, utvrđeni kao zabilježba u Podacima o teretima i ograničenjima iz Lista nepokretnosti 1013 – prepis gdje je utvrđeno vlasništvo " RUBIN INVEST " D.O.O.Budva na kat.parcelama, br. 975/1, 975/3, i 976/2 sve K.O.Bečići. S tim u vezi, predmetni zahtjev za davanje saglasnosti , koji je formiran na Zakonom utvrđenom obrascu, nije uredan, shodno čl.59 i 60. Zakona o upravnom postupku jer je potpis podnosioca predmetnog zahtjeva nečitak i nema potpisa ovlašćenog predstavnika „ Rubin Invest „ D.O.O.Budva, ovjeren pečatom imenovanog privrednog društva.

Shodno navedenom u dijelu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti iz tehničke dokumentacije, potrebno je dostaviti Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, shodno utvrđenim ovlašćenjima Glavnog Državnog arhitekta iz člana 87 st. 5 tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojoj će se dati i konstatacija o ostvarenom prilazu objekta uz ispunjenost uslova da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanjani za nedostajući dio urbanističke

parcele, shodno članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Takođe je potrebno i Izjava u dijelu utvrđivanja prilaza objektu, shodno citiranom članu Zakona.

Takođe je potrebno dostaviti i Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj identifikaciji planiranog objekta sa utvrđivanjem brojeva katastarskih parcela i utvrđivanjem njihove tačne površine a koje ulaze u sastav urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta sa tačnom konstatacijom udaljenja od granice susjednog objekta, kao i na kojoj kat. parceli se planira prilaz projektovanom objektu. U vezi prethodne konstatacije iz nalaza D.O.O. "Geo-Zeno" – Podgorica, od 07.06.2022.godine iz Elaborata originalnih terenskih radova o izvršenim radovima na terenu – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za kat.parcele, br. 975/1, 975/3 i 976/2 sve K.O.Bečići, Opština Budva, ovjeren od strane Uprave za nekretnine br.917-104-DJ.1031/22 od 15.06.2022.godine, gdje je utvrđena "razlika površina kat. parcele, br. 975/1 K.O.Bečići sa grafike i alfa numerike i to sledeća: površina po planu je $P= 346$, dok je u Listu nepokretnosti $P= 331$ m², potrebno je da dostavite izjašnjenje po navedenom pitanju upućivanju katastru ispravke utvrđene greške u površine predmetne katastarske parcele a shodno navedenom Elaboratu.

Utvrđene nepravilnosti, potrebno je otkloniti u roku od 8. dana od dana prijema ovog akta. U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
VLADAN STEVOVIĆ M. arch.

Obradili:

Nataša Pavićević

Siniša Minić

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=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: 2023.09.14 10:28:36 +02'00'

Dostavljeno:

- Naslovu;
- Nenad Vujičić, Budva-Bečići, Jadranski put bb
- a/a.