



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: 09-332/23-6834/5
Podgorica, 31.10.2023. godine

"EASE&TRUST" D.O.O.

**Ul.Kavač bb
KOTOR**

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

Aktom br. 09-332/23-6834/1 od 05.09.2023. godine, "EASE&TRUST" D.O.O. KOTOR, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, projektovanog od strane "Arhitektonski studio AIM" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 05.09.2023. u 11:55:24, +02'00', na katastarskim parcelama br: 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 1351/ 352/2 352/3 352/4, 352/5 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj: 95/20).

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, dopunjeni zahtjev, odnosno na osnovu uvida u predmetno idejno rješenje, projektovanog od strane "Arhitektonski studio AIM" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 05.09.2023. u 11:55:24, +02'00', ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog

državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je utvrdio i konstatovao, da je isto neuredno i 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), Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i pravilima struke, iz sledećih razloga:

Naime, shodno članu 2. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, Tehnička dokumentacija, koja se izrađuje kao idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat i projekat izvedenog objekta, mora biti izrađena na način da su projektovana tehnička rješenja objekta u skladu sa: Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon); posebnim propisima; pravilima struke; i urbanističko-tehničkim uslovima.

Shodno članu 3. Pravilnika, Idejno rješenje treba sadržati prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi davanja saglasnosti državnog arhitekta za zgrade, trgove i ostale javne površine, odnosno radi sagledavanja resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata sa ciljem da se usvoji makrolokacija i prostorna dispozicija objekta, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, faznost građenja, odnos prema prostoru i životnoj sredini.

Članom 13. st. 6, 7, 8 i 9, Pravilnika, sadržaj i broj grafičkih priloga tehničke dokumentacije mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koje je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan; U svim grafičkim priložima u kojima se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta. Svi grafički prilozi treba da budu potpisani od strane vodećeg i odgovornog projektanta na obrascu 6. 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 i objekata. osnove, karakteristične presjeke;

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne lokacije kompleksa objekata sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata, i visinu, udaljenja i visinske kote potpornih zidova. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Dostavljeno Idejno rješenje ne sadrži dovoljan broj poprečnih i podužnih presjeka kroz objekte, kao i ne sadrži dovoljan broj iskotiranih međusobnih udaljenja objekata na lokaciji, gabarita i dimenzija objekata i njihovih djelova (terasa, lođa, smicanja gabarita objekata, žardinjera, platoa različitih namjena i materijalizacije, potpornih zidova itd).

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; Na presjecima 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.

Idejno rješenje ne sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, odnosno kopiju katastarskih parcela za predmetnu lokaciju ovjerene od strane Uprave za nekretnine, a što je obaveza shodno članu 13, stav 1, tačka 2 pomenutog Pravilnika.

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.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da u grafičkim priložima (po osnovama) i u tekstualnom dijelu – tehničkom opisu i izjavama, nije naznačeno koje površine (prostorije i prostori) objekata po svim etažama su ušle u korisnu bruto građevinsku površinu BRGP, koja je uzeta u obzir za izračunavanje indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti, pa se sa sigurnošću ne može utvrditi dali su ispoštovani indeksi izgrađenosti i zauzetosti; nije prikazan dovoljan broj presjeka kroz objekat i kroz cijelu dužinu i širinu urbanističke parcele sa trotoarima, prilaznim stazama i saobraćajnicama, kako bi sve bilo sagledivo. Na situacijama objekata i uređenja terena nijesu dovoljno iskotirana udaljenja od susjednih parcela, i međusobna udaljenja objekata na lokaciji kao i da nijesu dovoljno prikazane visinske kote na objektu i uređenom terenu.

Idejnim rješenjem – grafičkim prikazom i tekstualnim dijelom, jasno prikazati, koje su etaže, prostorije i ostali prostori i građevinski elementi uzeti u obzir prilikom izračunavanja osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnost, odnosno visina objekta i građevinska linija. Posebno se osvrnuti na prostor otvorenog bazena i prostora sa ležaljka sa izjašnjenjem da li je isti uzet u obzir prilikom obračuna osnovnih urbanističkih parametara.

Takođe kroz presjeke objekata prikazati po kaskadama koji nivoi pripadaju pojedinim etažama objekata.

-Za sve zelene površine, neophodno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podlogama raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno – prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. Sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti. Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele iznosi od 25 do 30 % na nivou stambenih objekata i blokova.

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

Dostaviti idejno rješenje na cd-u u dwg formatu, kako bi se moglo utvrditi da li su ispoštovani osnovni urbanistički parametri: indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnost, odnosno visina objekta i građevinska linija.

Na osnovu svega prethodno utvrđenog, 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 44/18 i 34/19), Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i pravilima struke, pa se ne može utvrditi da li je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnosti, odnosno visini objekta i građevinska linija.

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 umanjeni 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, kao i Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj identifikaciji planirane lokacije na kojoj se

nalazi predmetni objekat sa konstatacijom na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren prilaz objektu i u čijem vlasništvu se ista nalazi.

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.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik 

Siniša Minić, dipl.inž.arh. 

Dostavljeno:

-Naslovu;

- a/a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**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=S8355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.31 15:42:40 +01'00'