



Broj: 05-332/24-781/3
Podgorica, 14.05. 2024. godine

" RB HOLDING" D.O.O.

TIVAT

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

Aktom broj: 09-332/24-781/2 od 16.04.2024. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture „RB HOLDING“ D.O.O. Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „MONCORE“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 16.04.2024. godine u 10:49:26 + 01'00', za izgradnju stambeno objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat.parcela br.1359 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi.

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 i 86/22), 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 88 stav 2 *Zakona*, utvrđeno je da poslove Glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 *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), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1. al. 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, 86/22 i 4/23), razmotrilo raspoložive spise predmeta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji i utvrdilo sledeće činjenično stanje:

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernice u oblasti arhitekture, upućuje na sledeće nepravilnosti idejnog rješenja:

U tekstualnom dijelu plana je navedeno: "Maksimalna dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta: utvrditi je poštujući prirodnu morfologiju i nagib terena u ZONI predviđenoj za gradnju, koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, vodeći računa o koti nivelete postojećeg puta, a poštujući definicije podzemnih i nadzemnih etaža." Osim toga, navodi se da je maksimalna visina objekata spratnosti P+2+Pk 13,5m.

Uvidom u grafičku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, konstatuje se da je prizemlje objekta projektovano na apsolutnoj koti +98,00m, dok je pristupna saobraćajnica na apsolutnoj koti cca +83,00m, što znači da je razlika od kote pristupne saobraćajnice do kote prizemlja objekta cca 15m. Shodno navedenom, a uzimajući obzir morfologiju terena i pozicioniranje objekta podužno, paralelno nagibu, razmotriti projektovanje kaskadnog objekta u cilju prilagođavanja morfologiji terena. Uz to, radi boljeg sagledavanja projektovanog objekta u odnosu na pristupnu saobraćajnicu, potrebno je prikazati dodatne presjeka i naznačiti liniju postojećeg terena.

Takođe, navedena visinska razlika se u smislu pješačkog pristupa ulazu u objekat savladava isključivo stepeništem, te da nije predviđen prostor za formiranje rampe adekvatnog nagiba za kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, te napominjemo da je prilikom projektovanja potrebno uzeti u obzir odredbe *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* ("Službeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15), a u ovom slučaju naročito člana 17 kojim je propisano da je *ulazni prostor u objekat ulaz do kojeg se dolazi direktno sa javne pješačke površine ili uz pomoć elemenata pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika*.

Osim toga, uvidom u grafičku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, konstatuje se da je projektovana visina objekta je 15,30m, što nije u skladu sa maksimalnom visinom propisanom urbanističko-tehničkim uslovima i planskim dokumentom.

U vezi navedenog potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije u kojoj će se utvrditi tačna identifikacija lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta odnosno iz kojih katastarskih parcela se sastoji predmetna lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta uz konstataciju gdje je ostvaren prilaz objektu, odnosno na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren isti.

Takođe je potrebno dostaviti Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " MONCORE" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 16.04.2024. godine u 10:49:26 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat.parcela br.1359 K.O. Topla, uz tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara iz člana 87 stav 4 tač.1.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata uz konstataciju gdje je ostvaren prilaz objektu, odnosno na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren isti.Potrebno je da dostavljene Izjave budu usaglašene u dijelu podataka gdje je ostvaren prilaz objektu, odnosno na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren isti.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, traženo izjašnjenje na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, kao i navedene izjave, potrebno je dostaviti ovom javnopravnom organu u roku od 5 dana od dana prijema ovog rješenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OBRADILA
Načelnica Direkcije
Nataša Pavličević, dipl. pravnik

Nataša Pavličević

V.D. GLAVNOS DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh.

