



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture

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

Broj: 09-332/23-3789/2
Podgorica, 13.06.2023. godine

ATP INVESTMENT DOO

BUDVA

Dubovica 3 S/29

Aktom broj: 09-332/23-3789/1 od 08.05.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se ATP INVESTMENT DOO iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko apartmanskog bloka na lokaciji kat. parcela 1989/20, KO Budva, dio UP br. 3a-7, blok 3, u zahvatu DUP-a „Babin do“ Opština Budva, projektovano od strane „KALOS“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.02.2023.godine u 09:48:45 + 01'00'.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostake otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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 86/22), 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).

Prema ovome, neophodno je dostaviti **Izjavu projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji – u originalu sa potpisom i pečatom (**Izjava projektanta sadrži konstataciju da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko – tehničkim uslovima**) i **Elaborat parcelacije** za predmetnu lokaciju izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije, **ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu**

Kako je u Izjavi geodetske organizacije navedeno da je kolski pristup obezbijeđen “Prvomajskom ulicom” u čiji sastav ulaze kat. parcele 1898/21 i 1898/28 upisane u List

nepokretnosti 3014 na ime "Hills Spas - Budva" DOO, parcela 1915/5 upisana u List nepokretnosti 3576 na ime Crna Gora Opština Budva, parcela 1969/2 upisana u List nepokretnosti 317 na ime Crna Gora Opština Budva, parcela 1917/6 upisana u List nepokretnosti 2294 na ime SIZ za stambeno komunalne djelatnosti 702/853 i Anđus Vojo 151/853 i parcela 1918/3 upisana u List nepokretnosti 2733 na suvlasnike Nikolić Kosa $\frac{1}{2}$ i Nikolić Slobodan $\frac{1}{2}$ sve KO Budva. Shodno navedenom, neophodno je dostaviti saglasnost vlasnika katastarskih parcela preko kojih se pristupa vlasničkoj parceli na kojoj se gradi.

Daljim uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela UP3a-7, blok 3, u zahvatu DUP-a "Babin do" Opština Budva, nalazi se u okviru Zone 2 - stanovanje srednje gustine spratnosti P+3+Pk. Uvidom u tabele planskog dokumenta, date za svaku urbanističku parcelu ponaosob, utvrđeno je da maksimalna spratnost za UP3a-7 iznosi P+3+Pk odnosno 5 nadzemnih etaža, uz mogućnost organizovanja suterena ili podruma. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je osim etaže suterena planirana i etaža podruma, suprotno planskom dokumentu, te da ukupna spratnost objekta iznosi Po+S+P+3+Pk. Idejno rješenje je neophodno korigovati u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Poglavlje 6.4. *Dozvoljena spratnost - visina objekata*, propisuje da maksimalna visina vijenca iznosi 13.5m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta do gornje ivice krovnog vijenca. Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se, na pretežno ravnom terenu, od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža, na terenu u većem nagibu, od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža. Uvidom u idejno rješenje, grafički prilog Presjek 1-1, utvrđeno je da je planirana visina vijenca veća od dozvoljene. Idejno rješenje je neophodno korigovati u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Urbanistički parametri za predmetnu lokaciju su: indeks izgrađenosti = 2 (ostvareno 1.98), indeks zauzetosti = 0.4 (ostvareno 0.53), površina pod objektom = 572m² (ostvareno 768.30m²) bruto razvijena građevinska površina = 2.860m² (ostvareno 2.829,30m²). Član 110 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14), navodi: "Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja." 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. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Na osnovu gore navedenog zaključujemo da je prekoračen indeks zauzetosti te da je idejno rješenje potrebno korigovati u skladu sa smjernicama iz plana i *Pravilnika*.

Uzeti u obzir da parametri (indeks izgrađenosti, zauzetosti, spratnost) dati planskom dokumentacijom predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se kombinuju u odnosu na površinu urbanističke parcele i sve ostale uslove (gustinu stanovanja, parkiranje, ozelenjavanje itd.), tako da se na urbanističkoj parceli ne mogu ostvariti maksimalne vrijednosti svih parametara.

Prema članu 19 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18), turistički apartman je ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Idejnim rješenjem projektovan je apartmanski objekat sa 44 turistička apartmana, od čega su apartman broj 1 i broj 37 garsonjera, čime nisu ispoštovani gore navedeni uslovi. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa *Pravilnikom*.

Član 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* (“Sl. List Crne Gore” br. 024/10, 033/14) navodi da minimalno parking mjesto kod upravnog parkiranja za putničko vozilo je širine 2.3m i dužine 4.8m na otvorenom dok je kod garaža dubina parking mjesta minimum 5m, te da se parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.5m. Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60 dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m a širina parking mjesta 2.30m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2x5m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.5m. Rampe za pristup parkingima u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500m² imaju maksimalne podužne padove za pokrivene prave rampe 18%, za otvorene prave rampe 15%. Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.5m(2x2.75+2x0.5), i jednosmjerne 3.75m (2.75x2x0.5). Uvidom u idejno rješenje, grafičke priloge *Osnova garaže G2* i *Osnova garaže G1*, utvrđeno je da parking mjesta broj 25 i 48 ne ispunjavaju gore navedene uslove. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim smjernicama, te iskotirati dimenzije rampe, kolskih traka i parking mjesta, kako bi se utvrdilo da li su ispoštovani uslovi propisani planskom dokumentacijom i *Pravilnikom*. Osim toga, neophodno je iskotirati dimenzije i jasno prikazati pad rampi kojima se pristupa do ulaza G1 i G2. Rampu nije moguće planirati direktno sa saobraćajnice, potrebno je predvidjeti udaljenje od minimum 5m0

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Parking mjesto za lica smanjene pokretljivosti mora biti smješteno najbliže pristupačnom ulazu u objekat i mora da ima dimenzije za jedan automobil 3.7x5m, za dva automobila u nizu 5.9x5m sa međuprostorom širine 1.5m, sve u skladu sa članom 40 *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* (“Sl. List CG”, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14). Korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim, i iskotirati parking mjesta kako bi se utvrdilo da li su ispoštovani propisani uslovi.

Član 12 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. List CG", broj 9/2012) navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaženja, te da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan. Dalje član 11 *Pravilnika* navodi da dozvoljeno rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg izlaza sa svakog nivoa garaže (evakuacioni put) u podzemnoj garaži, treba da bude u slijepom dijelu prostorije 20m. Mjerenje dužine evakuacionog puta vrši se po srednjoj liniji prolaza za korisnike garaže i putničke automobile, pri čemu se kao evakuacioni put ne računa prolaz između parking mjesta. Takođe, član 7 *Pravilnika*, navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka

koristi kao evakuacioni izlaz, mora se izgraditi pješačka staza široka najmanje 0,80 m. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, a osim toga neophodno je projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke. Ovo se odnosi na stepenište označeno rednim brojem 1, na grafičkim priložima *Osnova garaže G2 i Osnova garaže G1*.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*. Dalje, članom 23 *Pravilnika* propisano je da se na svakih deset stanova mora obezbijediti jedan jednostavno prilagodljiv stan za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru. Zastupljenost i obradu zelenih površina realizovati u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (površine pod zelenilom i slobodne površine).

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* (br. 044/18, 043/19) 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.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila** i **procenat popločanja** na parceli.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, **dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera na Obrascu 6** u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu, 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.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

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 fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

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

Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu, i uskladiti je sa parametrom datim u *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14) koji za objekte srednje gustine iznosi 120 - 250 stanovnika/ha.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M. Arch.