



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-4445/4
Podgorica, 13.12.2024. godine

TURKISH DEVELOPMENT DOO

PODGORICA

Donji Kokoti bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/24-4445/1 od 21.03.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "Turkish Development" Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio MLV“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta za apartmansko stanovanje, koji su planirani na lokaciji koju čini UP br.55.5, blok 55, koja se sastoji od dijela kat.parcele br. 774 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 52/18), 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 ovlašćenja 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.

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

Predmetna lokacija za gradjenje objekta apartmanskog stanovanja u Bečićima je na UP 55.5, blok 55, projektovane spratnosti 3Po+S+P+3 do 3Po+S+P+8. U važećem planskom dokumentu (navesti planski dokument), u dijelu „Opšti uslovi građenja" navodi se da je spratnost data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja. S obzirom da je navedenim planskim dokumentom predviđena namjena stanovanje manje gustine (SMG) te da je u tabelarnom

prikazu (str.27 planskog dokumenta) za urbanističku parcelu 55.5 preporučena spratnost P+4 (maksimalna preporučena spratnost p+4), uvidom u dostavljeno idejno rešenje utvrđeno je da isto nije u skladu sa važećim planskim dokumentom u pogledu dozvoljene spratnosti.

Planskim dokumentom za izgradnju novih objekata predviđaju se kosi dvovodni krovovi adekvatnog nagiba koji iznose 18- 23% dok je Idejnim rješenjem projektovan ravan krov nagiba 2%. Imajući u vidu naprijed navedeno, potrebno je uskladiti predmetno Idejno rješenje sa planskim dokumentom u pogledu krovnog nagiba. Ovo posebno iz razloga što se u planu jasno navodi da su jedna od presudnih karakteristika prostora svakako njegove lokalne klimatske karakteristike koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije gradjenja, izbor materiala, zaštita objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu i ukoliko bi se morao izabrati jedan od karaterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu onda izbor bi svakako pao na elemente krova).

U dijelu regulacionog rješenja plan navodi da objekat može biti postavljen svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije, a ostali djelovi kao što su erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama najviše do 1.20m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje - prilog Situacija, utvrđeno je da nedostaju podaci o udaljenju predmetnog objekta od susjednih parcela te nije moguće utvrditi da li su ispoštovane građevinske linije zadate planskim dokumentom (planom zadato 1.5 – 4m).

Potrebno je dostaviti prilog „ Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena“ koja treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. Zelene površine je neophodno detaljnije tretirati i definisati. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Da bi se obezbijedilo optimalno funkcionisanje prostora, kolski pristup mora biti projektovan na adekvatan način kako se ne bi ugrozila sigurnost saobraćaja. Takođe je potrebno izvršiti analizu radijusa krivine rampe pri ulazu u garažu i razmotriti eventualno bolje rešenje kako bi se olakšalo manevrisanje vozila prilikom ulaska i izlaska. Time bi se postigla veća funkcionalnost i bezbjednost korišćenja garažnog prostora.

Uvidom u grafički prilog - Osnova trećeg kao i u prilog 3d prikaza predmetnog objekta u dijelu koji se odnosi na direktan pješački pristup sa glavne saobraćajnice – magistralni put Budva - Cetinje, konstatuje se da u dostavljenom idejnom rješenju predmetnog objekta nisu ispunjeni uslovi za nesmetan pristup, kretanje i boravak lica sa invaliditetom odnosno nisu prikazane rampe. U smislu sigurnosti i bezbjednosti ne samo osoba sa invaliditetom već i cjelokupnog pješačkog saobraćaja neophodno je razmotriti i analizirati bezbjednije mjesto priključenja objekta na javni put.

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 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Mirjana Đurišić

