



Broj: 09-332/23-4513/2
Datum: 06.07.2023.godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT

TIVAT
Novo Naselje bb, Radovići

Aktom broj 09-332/23-4513/1 od 01.06.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „LUŠTICA DEVELOPMENT“ a.d. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „I&S TEAM“ d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 13:08:34 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 25 i UP 26, na katastarskim parcelama 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići, u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a “Donji Radovići Centar” (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.93/20), Opština Tivat.

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 i 82/20), 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).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

U poglavlju 6.6.3. *Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje - Opšti uslovi za pejzažno uređenje* predmetnog planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP-a “Donji Radovići Centar” propisano je da se mora zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (**zelenilo na slobodnom tlu**). Istim poglavljem definisano je da je u toku izrade projektne dokumentacije obavezna prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da isto ne sadrži gore navedenu analizu. Neophodno je, kroz grafičke priloge i tehnički opis, jasno i precizno prikazati ostvareni procenat zelenila na parceli tj slobodnom tlu.

U tekstualnom dijelu predmetnog planskog dokumenta navodi se da ukoliko to uslovi nagiba terena na lokaciji zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je povećanje površine pod objektom za 25% površine definisane u tabeli planiranih kapaciteta, **uz obaveznu kaskadnu izgradnju**, pri čemu se ukupna zadata bruto građevinska površina na UP ne mijenja.

Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da je indeks zauzetosti uvećan za 25% ali objekat nije projektovan kao kaskadni te je neophodno uskladiti isto sa smjernicama iz plana.

Nadalje, poglavljem 5.2. *Regulacija i nivelacija* definisano je da je suteran nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta. **Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.** Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da je etaža suterana otvorena sa sve tri strane u punoj spratnoj visini i da ne ispunjava gore navedene uslove.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja - presjeke, fasade, 3D prikaze, konstatovano je da je na krovnoj terasi projektovan dio objekta koji nema jasnu i definisanu namjenu, nije tretiran kroz osnove i presjeke niti se u tehničkom opisu pominje čemu služi navedeni dio objekta te je neophodno isti ukloniti.

U tabelarnom prikazu ostvarenih površina na grafičkim priložima, navodi se da je bruto površina objekta **934,94m²** dok je ostvarena BGP objekta **870,18m²**. Po etažama bruto površina suterana iznosi 292,98m², bruto površina prizemlja iznosi 357,52m² dok je bruto površina prvog sprata 252,29m² što ukupno iznosi **902,79m²**. Neophodno je navesti koja je razlika u navedenim površinama i jasno definisati ostvareni BRGP objekta.

Na grafičkom prilogu, *OSNOVA PRIZEMLJA* za objekat na parceli UP 26 prikazana je Legenda površina za osnovu prvog sprata a ne za osnovu prizemlja te je isto neophodno ispraviti.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti **potpisane** na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

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, 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.