



Broj: 09-332/23-2624/2
Datum: 04.04.2023.godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT

TIVAT
Novo Naselje bb, Radovići

Aktom broj 09-332/23-2624/1 od 27.03.2023.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 „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2023. godine u 11:47:12 + 02'00', za izgradnju GOLF RESIDENTIAL - PHASE 1 GTH1, GTH2, GTH3, GA4-A, GA4-B, GA5-A, GA5-B, GTH4, GTH5, GTH6 na UP 57 i UP 58, na katastarskim parcelama 1043/72 I 1043/73 KO Radovići, u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a „Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.92/2020), 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 ovlašćenja 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 5.4.3. *Pravila za površine u okviru Golf kompleksa - Tip 3 – golf kuće u nizu i golf apartmani* predmetnog planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP-a „Donji Radovići Zapad“ propisano je da površina smještajne jedinice u golf kućama u nizu i golf apartmanskim objektima tip 3 iznosi 100m² – 1700m². Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da su u stambenim objektima GA4-A, GA4-B, GA5-A i GA5-B predviđene smještajne jedinice čija kvadratura nije u skladu sa gore navedenim uslovima.

Takođe, istim poglavljem planskog dokumenta propisano je da zelene površine u okviru parcela treba pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet. Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da isto ne sadrži gore navedenu analizu.

Dalje se navodi 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 na urbanističkoj parceli UP 57 povećan parameter zauzetosti za 25% ali i ukupna zadata bruto građevinska površina što nije u skladu sa gore navedenim.

Osim toga, navedeno je da je parkiranje vozila potrebno predvidjeti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli, kao i da se garažni prostor i parking površine mogu planirati integralno za više urbanističkih parcela, ukoliko to konfiguracija terena zahtijeva. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatovano je da su parking mjesta projektovana tako da se istim pristupa direktno sa pristupne saobraćajnice. Na ovaj način nije moguće planirati parkiranje jer isto ugrožava pješačku komunikaciju između objekata i saobraćajnice.

U poglavlju 6.1.2. *Plan* propisano je da za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele, saglasno normativima iz *Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta*. Članom 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10, 33/14) propisano je da su normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja za stanovanje (na 1000 m²) - 15 pm (lokalni uslovi min 12 a max 18 pm). Uvidom u Idejno rješenje predmetnog objekta konstatovano je da nije obezbijeđen dovoljan broj PM u skladu sa navedenim normativom.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

U skladu sa članom 10 *Pravilnika 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.), 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju prilog *OBJEKAT GA5-A OSNOVA PRIZEMLJA i OBJEKAT GA5-B OSNOVA PRIZEMLJA* utvrđeno je da se u sklopu parking mjesta nalaze ostave koje nisu tretirane projektom te je za iste potrebno prikazati površinu, dimenzije i uračunati ih u urbanističke parametre. Osim toga, potrebno je na isti način tretirati natkrivene platoe kao i prikazati visinu potpornih zidova na priložima.

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.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.