



Broj: 09-332/23-3134/4
Podgorica, 01.06.2023. godine

GLOBAL ADRIATIC DOO

PODGORICA

Ul.8 marta br.76

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-699/1 od 12.04.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Global Adriatic“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ING Invest“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.01.2023. godine u 09:21:10 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na lokaciji koju čini dio UP br.4.23, blok 4c, koju čini kat.parcela br.347/24 KO Prijedor I, dio UP 4.24, blok 4c, koju čini kat.parcela br.347/16 KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije “Seoce” (“Službeni list Crne Gore” -opštinski propisi broj 29/12), 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.

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, 86/22 i 4/23), 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 opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije "Seoce" (str.130) navodi se da je osnovna svrha formiranja urbanističkih parcela, osim povezivanja sa ulicom ili javnim prostorom, zaokruženje završne cjeline, na kojoj se gradi veći jedinstveni objekat ili jedinstveni arhitektonsko-građevinski sklop. Uvažavajući navedeni princip, da urbanističke parcele nastaju iz katastarskih parcela, a u cilju omogućavanja daljih transformacija urbanističkih parcela (usled stalne mogućnosti kupoprodaje) mogućnosti da je u budućnosti moguće formirati nove urbanističke parcele uz ostvarivanje sljedećih preduslova:

- da su prethodno razrešeni svojinski odnosi, odnosno da za njihovo formiranje postoje saglasnosti svih vlasnika katastarskih parcela od kojih se kombinuje urbanistička parcela.
- da su za svoje zahtjeve dobili saglasnost od relevantnih službi na državnom i opštinskom nivou (urbanistička, katastarska...)
- da se takvom promjenom neće narušiti postavke plana (regulacija, izgrađenost....)

Nadalje, u poglavlju 5.9. *Uslovi za izgradnju trusitičkih kapaciteta*, navodi se da minimalna površina urbanističke parcele iznosi 600m², najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200m², dok se u opštim smjernicama plana (str. 104) navodi da najmanja dozvoljena građevinska površina iznosi 80m².

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije konstatuje se da se predviđena lokacija za građenje sastoji od dijela UP 4.23 i dijela UP 4.24. Preostali dio citiranih UP se sastoji od katastarskih parcela br. 347/17, 347/22, 347/23, 347/38 i 347/34 sve KO Prijedor I, koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva.

Shodno svemu navedenom, **potrebno je otkupiti katastarske parcele** koje ne zadovoljavaju minimalnu dozvoljenu građevinsku površinu shodno planskom dokumentu (347/17, 347/23, 347/38, 347/34 sve KO Prijedor I) ili **dostavili ugovor o zajedničkoj izgradnji** za iste.

Planom je propisano da je prije, zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. S tim u vezi, prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima, potrebno je **izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**. U slučaju da je nagib terena veći od 20°, ako je dubina iskopa veća od 3m, ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5 cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

Uvidom u planski dokument, grafički prilog **12.0 Elektroenergetska mreža**, konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji planirana trafostanica. Idejnim rješenjem, nije tretirana planirana trafostanica, te je istu potrebno projektovati shodno smjernicama iz poglavlja **4.4.4 Elektroenergetska mreža i postrojenja**, i dostaviti saglasnost/mišljenje CEDIS-a za istu.

Shodno smjernicama iz plana, objekti pretežno turističke namjene mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija. Objekti

mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima. Kako je objekat planiran da u jednom dijelu ide do granice susjedne urbanističke parcele na 1m, potrebno je dostaviti **saglasnost susjeda** (UP 4.22).

Kao turistička namjena, planom su definisani prostori za planirane hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl. List br.” 24/10, 33/14).

Uvidom u predmetni zahtjev-idejno rješenje konstatuje se da je objekat planiran kao **apartmanski objekat**, ukupno 30 apartmana. Shodno članu 2 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Sl. List br.” 24/10, 33/14), objekat sa pet i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta pripada kategoriji objekata turistički apartmanski blok. Potrebno je idejnim rješenjem navesti kojoj kategoriji ugostiteljskog objekta pripada planirani objekat (broj zvjezdica).

Prema prethodno pomenutom Pravilniku garsonjera ne može biti kategorisana kao smještajna jedinica u ugostiteljskom objektu. Apartmanski blok podrazumijeva isključivo apartmane te u tom smislu soba/garsonjera ne može biti jedinica u predmetnoj tipologiji objekata. Shodno članu 15, *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, **apartman** se sastoji od dnevnog boravka koji može da ima predsoblje, opremljenu kuhinju i toalet, jedne ili više spavaćih soba i najmanje jednog kupatila, u skladu sa kategorijom.

Na osnovu člana 101 *Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14,) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. 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 1.00 m.

S tim u vezi, a uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (zapadna fasada, perspektivni prikazi), konstatuje se da etaža suterana nije u skladu sa citiranim Pravilnikom, imajući u vidu da je u potpunosti otkopana sa dvije strane.

Smjernicama iz planskog dokumenta, **formiranje siluete cjeline** je preduslov za formiranje prepoznatljive slike Seoca (pojedinačno i celovito). Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da **svojom veličinom, svojom formom** bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe **mikro ambijent** kom pripada. **Izgrađeni ambijent** treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Svaki objekat treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, **a istovrijemeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.**

Planom je spratnost data kao preporučena visina (P+1), ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to **opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima**. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da planirani objekat svojom formom i volumetrijom odaje utisak težine u odnosu na ambijent i objekte u okruženju. **Potrebno je kaskadno riješiti volumetriju objekta** i što više ga prilagoditi zatečenoj morfologiji

terena, ili prilagoditi objekat preporučenoj spratnosti P+1. Na taj način bi se objekat integrisao u svoje okruženje i sa ostalim objektima, te time činio skladnu cjelinu.

Nakon uvida u grafičke priloge (Šira situacija, Uža situacija, Parking) zaključuje se da predmetnoj parceli nije projektovan **pješački pristup**, te je isti potrebno predvidjeti.

Shodno članu 97 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14), **površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma** dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. U idejnom rješenju prikazati kolika je površina erkera, balkona, terasa za sve fasade objekta.

Shodno uslovima iz poglavlja 5.14 *Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada*, čvrsti komunalni otpad sa prostora Seoca prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (**niše**) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti, izmeđuostalog predvidjeti na parcelama objekata turističke namjene. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Svi grafički prilozi treba da sadrže orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Grafičke priloge osnova objekata poređati po redosledu, počevši od osnove sutera pa do poslednje etaže objekta. 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).

Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, **tehnički opis**, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta. **Tehnički opis** projektovanog objekta sadrži navođenje 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.

Dostaviti **Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu **spratnost**.

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 iskotirati 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.

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 izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.