



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-8434/4
Podgorica, 07.02.2023. godine

„SUPERIOR GRADNJA“ D.O.O. NIKŠIĆ

NIKŠIĆ

Dragova Luka bb

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Aktom br. 09-8434/1 od 31.10.2022. godine, „SUPERIOR GRADNJA“ D.O.O. NIKŠIĆ, obratilo se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, ukupne BRGP nadzemnih etaža 3.197,87 m², projektovanog od strane „ING POINT“ D.O.O. Nikšić, i ovjereno elektronskim potpisom dana 30.10.2022. u 13:07:17, +01'00', na urbanističkim parcelama br. UP376, UP378, UP379 i UP380, na katastarskim parcelama 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4604/1 i 4604/3 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽUPA - ČEŠLJAR“, Opština Tivat.

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. 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), razmotrio vaš zahtjev i spise predmeta i uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata, utvrdio da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl.list Crne gore“, broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. List CG“, broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom, iz sledećih razloga:

- U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („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;

-Svi grafički prilozi treba da sadrže: razmjernik i legendu površina. 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, 043/19);

-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. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), 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. Prikazati što veći broj karakterističnih poprečnih i podužnih presjeka.

-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 nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;

-Na osnovu člana 18. Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20) 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 može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m."

U članu 64 Pravilnika, navodi se: "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.

-Planirana namjena- Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Takođe, Glavni državni arhitekta je uvidom u predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, investitora "SUPERIOR - GRADNJA" D.O.O. Nikšić, utvrdio i konstatovao da isto nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom vezano za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, iz razloga što je idejnim rješenjem za predmetni objekat projektovan ravni krov, koji se ne uklapa u urbanistički koncept izgradnje objekata i u urbanističko-arhitektonsku cjelinu postojećih objekata, niti je u skladu sa elementima tradicionalne primorske kuće.

Naime, Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju objekata iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana "ŽUPA - ČEŠLJAR", propisano je sledeće:

"Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena. Objekat mora da prati teren, a da se pri tome ne formiraju na terenu podzide više od 1m. Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih."

S obzirom na utvrđenu činjenicu da prednje utvrđene nedostaci nijesu prikazane u dostavljenom idejnom rješenju, te da se ne može utvrditi da li je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom Detaljnim urbanističkim planom "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva a u skladu sa citiranim zakonskim propisima iz čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, potrebno je da utvrđene nepravilnosti i nedostatke otklonite u roku od 5 (pet) dana od dana prijema ovog akta.

Takođe, s obzirom na utvrđenu činjenicu da idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom vezano za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, iz razloga što je idejnim rješenjem za predmetni objekat projektovan ravni krov, koji se ne uklapa u urbanistički koncept izgradnje objekata i u urbanističko-arhitektonsku cjelinu postojećih objekata, niti je u skladu sa elementima tradicionalne primorske kuće, potrebno je da utvrđene nepravilnosti i nedostatke otklonite u roku od 5 (pet) dana od dana prijema ovog akta.

Ukoliko se ne izjasnite na rezultate ispitnog postupka u naloženom roku, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja i s pozivom na čl. 60. st. 1. i 3. Zakona o upravnom postupku, a u vezi čl. 87.st.4.tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i odgovarajućim upravnim aktom - rješenjem odbiti.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ M. Arch.

Obradili:

Nataša Pavićević

Siniša Minić

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.02.07 23:19:20 +01'00'