



Broj: 09-332/23-7293/2
Datum: 28.09.2023.godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. TIVAT

TIVAT
Novo Naselje bb, Radovići

Aktom broj 09-332/23-7293/1 od 22.09.2023.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 „PLIMA DESIGN“ d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.09.2023. godine u 00:23:06 + 02'00', za izgradnju objekta "objekti i mreže i infrastrukture", projektovanog na urbanističkoj parceli broj 2, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Centar" ("Sl. 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 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:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da nije navedeno na kojim katastarskim parcelama je planirana izgradnja predmetnog objekta te je potrebno dopuniti tehničku dokumentaciju u skladu sa navedenim. Takođe, uvidom u dostavljenu Geodetsku podlogu utvrđeno je da se urbanistička parcela UP 2, na kojoj je planirana izgradnja objekta sastoji od kat. parcela broj 1043/1, 1043/6 i 1043/63. Shodno navedenom potrebno je **dostaviti Elaborat parcelacije** po DUP-u, izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije koji je **ovjeren** od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

Dostaviti **Izjavu licencirane geodetske organizacije** o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da je projektovan teretni lift bez vertikalnih komunikacija – stepeništa te je potrebno predvidjeti isto.

U Izjavi projektanta u tabelarnom prikazu navodi se da je BRGP novoplaniranog objekta 237,70m² dok se u grafičkim priložima navodi da je BRGP Prizemlja 261,81m² te je isto potrebno uskladiti i precizno navesti ostvareni BRGP novoplaniranog objekta. Takođe, uvidom u navedenu izjavu navodi se da je BRGP OBJEKTA A 1.753,00m² dok je u Projektu postojećeg stanja na grafičkim priložima prikazan BRGP 1.521,47m². Isto se odnosi i na indeks zauzetosti. U članu 64 *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 i 33/14), navodi se: "**Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja**". **U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.** U skladu sa navedenim potrebno je tačno navesti koji je ostvareni BRGP postojećih i planiranog objekta kao i koliki je ostvareni indeks zauzetosti za iste te uskladiti Izjavu projektanta i svu tehničku dokumentaciju a sve u skladu sa navedenim.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. **Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.**

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.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, **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 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

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.

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 nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.