



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-8834/2
Podgorica, 25.09.2024. godine

Ivanović Vaso

BUDVA

Gospoština 35

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

Aktom broj: 05-332/24-8834/1 od 24.06.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Ivanović Vaso, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio AC“ Dod Cetinje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 21.06.2024. godine u 10:07:10 + 02'00' za izgradnju Apartmanskog objekta 2G+Su+P+6 na kat. parceli br. 605, 606/1, 606/2 sve KO Bečići, na UP 72.11 i UP 72.12, Blok 72b, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići ("Službeni list Crne Gore- br.01/09), 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u predmetno idejno rješenje navodi se da lokaciju za građenje formiraju katastarske parcele br. 605/1, 606/1 i 608/2 sve KO Bečići. Nadalje, kat. parcele br. 605/1 i 608/2 KO Bečići nisu evidentirane u zvanični sajt Uprave za nekretnine te je s tim u vezi, priloženi Elaborat parcelacije neophodno ovjeriti i sprovesti kod nadležnog organa.

Dostaviti novu Izjavu licencirane geodetske organizacije koja će detaljnije precizirati saobraćajni pristup predmetnoj lokaciji, odnosno preko kojih katastarskih parcela je obezbijeđen pristup predmetnoj lokaciji i u čijem su vlasništvu.

Dostaviti novu Izjavu projektanta budući da ista nije usklađena sa idejnim rješenjem imajući u vidu da se kroz idejno rješenje navodi da je objekat spratnosti 2G+Su+P+6, dok je u Izjavi navedena spratnost objekat 2G+Su+Mz+P+6.

Sagledavajući predmetno idejno rješenje projektant navodi da je objekat spratnosti 2G+Su+P+6. Shodno pravilima struke suterena na denivelisanom terenu je etaža koja je sa tri strane ugrađena u teren. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja, osnove suterena i izgled fasada, konstatuje se da etaža suterena nije u skladu sa prethodnim, imajući u vidu da je u potpunosti otkopana sa prednje strane objekta, a u nekim svojim djelovima otkopana je sa jugozapadne i jugoistočne strane objekta (graf. prilog *Fasada Bočna 1, Fasada Bočna 2, Osnova Suterena, 3D prikazi-Rendeni*).

S tim u vezi, projektovana etaža suterana može biti okarakterisana samo kao **etaža prizemlja**. Imajući ovo u vidu kao i smjernice iz planskog dokumenta, površina prizemne etaže ulazi u ukupnu BRGP objekta, te je neophodno korigovati spratnost objekta tako da maksimalne zadate vrijednosti BRGP ne budu prekoračene.

Nadovezujući se na prethodni stav, dovodi se u pitanje mogućnosti gradnje podrumске i suterenske etaže. Prednje iz razloga što je planskim dokumentom za predmetnu UP 72.12 predviđena namjena stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem, za koju je jedna od smjernica iz uslova izgradnje na parceli da objekti po potrebi mogu imati **podrumске ili suterenske** prostorije (str.398).

Nadalje, u okviru projektovane etaže suterena nalazi se 8 tehničkih prostorija čije se površine kreću od 46 m² do 89 m². Neophodno je obrazložiti koje su tehničke prostorije u pitanju imajući u vidu njihovu površinu.

Daljim uvidom, utvrđeno je da etaža sauterna nema projektovan prilaz za osobe sa invaliditetom već se istoj pristupa isključivo stepeništem sa pristupnog platoa ispred glavnog ulaza u objekat. Prilaz za lica smanjene pokretljivosti projektovati u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti*. Nadalje, stepenište na ovoj etaži nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke.

Opštim smjernicama iz planskog dokumenta propisano je da će se gabariti planiranih objekata određivati na osnovu zadatah urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), **uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata**, prikazanih u grafičkom prilogu Plana (str. 394). Osim navedenog, u poglavljima planskog dokumenta koji se odnose na urbanističko-tehničke uslove za predviđene namjene na lokaciji (poglavlje 5.3.3 i poglavlje 5.6) navodi se da je građevinska linija obavezujuća. Imajući prethono u vidu konstatovano je da objekat nije projektovan u skladu sa citiranim budući

da svojom prednjom/uličnom fasadom prelazi glavnu građevinsku liniju u dijelu terasa objekta. Na svim grafičkim priložima: Osnove, Presjeci, Izgledi, Situacija nanijeti sve GL, RL i UP.

Smjernicama iz planskog dokumenta (str. 401) u poglavlju *Urb.tehnički uslovi za izgradnju poslovnih i komercijalnih djelatnosti* navodi se da je **najmanje jedna (prizemna) etaža potrebno da bude komercijalno-poslovna**, te je neophodno citirano primjeniti u idejnom rješenja.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove i tekstualni dio planskog dokumenta (*poglavlje 5.3.3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem*) propisano je da za stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva **broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom**. Objekat je planiran na lokaciji koja udružuje UP 72.12 ove namjene i UP 72.11 namjene stanovanje sa poslovanje i komercijalnim sadržajima. Planom je dozvoljeno projektovanje apartmanskog stanovanje u okviru ovih namjena. U vezi sa prethodnim, nije moguće u objektu planirati broj apartmana kako je to predviđeno idejnim rješenjem, tačnije 72 apartmana, imajući u vidu veliku razliku između planom propisanih i projektovani apartmana. Predlaže se projektovanje više poslovnih etaža u objektu uzimajući u obzir prethodni pasus, kao i projektovanje apartmanskih jedinica veće površine kako bi se dobio objekat sa optimalnim brojem stanova-apartmana.

Planskim dokumentom za objekte namjene stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem, u poglavlju *Izgradnja na parceli*, propisano je da su **krovovi ovih objekata kosi** sa krovnim pokrivačem adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23%.

Planskim dokumentom propisan je urbanistički pokazatelj- slobodne-neizgrađene površine za svaku urbanističku parcelu. Za predmetne urbanističke parcele predviđena se cca 687 m² ovih površina. Neophodno je u tehničkom opisu i na grafičkim priložima prikazati ove površine.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je parkiranje u podrumskoj etaži -2 planirano većinom putem lift platforme. Na karakterističnim presjecima idejnog rješenje potrebno je prikazati jamu kojom se omogućava primjena lift platforme, te uz tehnički opis dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste. Nadalje, neophodno je iskotirati širinu rampe za garažu u dijelu pristupa na parcelu na svim grafičkim priložima na kojima je ona vidjiva, te nanijeti i njen pad. U koliko se radi o jendosmjernoj pravoj rampi minimalna širina iste je 3,75 m dok je za dvosmjernu pravu rampu minimalna širina 6,50 m, sve u skladu sa članom 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*. Sva parking mjesta i saboračajne površine projektovati u skladu sa prethodno citiranim Pravilnikom.

Članom 12 *Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 21/14, 66/23)* pomoćni objekti uređenja terena -**potporni zidovi** propisane su smjernice za njihovo projektovanje i postavljanje. Neke od smjernica su:

maksimalna visina potpornog zida može biti 2,50 m, osim uz javne saobraćajnice. Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom. **Terene pod velikim nagibom nivelisati sa kaskadnim podzidima**, uz poštovanje odredbi iz

prethodnog stava. **Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m.** Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. S tim u vezi, nepohodno je iskotirati visinu svih podzida na grafičkim priložima na kojima su prikazani, kao i širinu kaskade, te iste projektovati tako da budu u skladu sa smjernicama iz Odluke, budući da je odlukom propisano da ukoliko planski dokument ne sadrži precizne odredbe o načinu građenja podzida, primjenjuju se smjernice iz odluke.

Sve grafičke priloge osnova objekta dostaviti kao zasebne, ne kao tipske, te na istim iskotirati rastere. Na osnovama je utvrđeno da postoji neusklađenosti između oznaka prostorija na grafici i u tabelama. Konkretno na osnovi prizemlja u grafici apartmani su označeni od broja A1 do A12, dok se u tabeli prikazuje i apartman sa oznakom A17. Nadalje, na tipskoj osnovi oznake apartmana u grafici su od A13 do A24, dok u tabeli apartmani od oznake A19 do A24 nisu prikazani i slično. S tim u vezi, potrebno je **uskладiti tehničku dokumentaciju tako ista bude jasna i čitljiva.**

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.**

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 dijelovi budu jasno prikazani.

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-om.

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

V. D. GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA

Dr. Sonja Radović Jelovac



Obradile:

Mina Novosel, M.Arch.

Kana Đedović, Dipl.pravnik