



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: 09-10378/2
Podgorica, 06.02.2023. godine

„MONTE CO“ D.O.O. BUDVA

BUDVA

Jadranski put 23

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. 09-10378/1 od 29.12.2022. godine, „MONTE CO“ D.O.O. BUDVA, obratilo se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva.

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlaštenja 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 objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m², na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, Investitora „MONTE CO“ D.O.O. BUDVA, koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2022. u 09:53:29 +01'00', utvrdio da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("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 objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog

objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, 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; tehnički opis ovjeren i potpisan od strane projektanta;

Potrebno je dostaviti i dopuniti original ili u ovjerenom prepisu, izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom, urbanističko – tehničkim uslovima i Zakonom, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima (indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti odnosno visine objekta i odnosom prema građevinskoj liniji). Takođe izjava treba da sadrži izjašnjenje u odnosu na član 237 Zakona kada se o radi o izgradnji objekta na dijelu urbanističke parcele u smislu saobraćajnog prilaza nedostajućem dijelu urbanističke parcele a vezano za kat. parcelu br. 1446/17 K.O. Budva, koja je prema Listu nepokretnosti 3750-prepis u korišćenju Opštine Budva te na koji način je riješen prilaz predmetnom objektu i s tim u vezi, dostaviti ovom ministarstvu odgovarajući dokaz. Takođe, u smislu primjene citiranog člana 237. Zakona o planiranju i građenju objekata, dostaviti tabelarni prikaz o planiranim umanjenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti za nedostajući dio urbanističke parcele te precizno izjašnjenje sa koje katastarske parcele je obezbijeđen saobraćajni prilaz planiranom objektu.

-Geodetska podloga sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci;

-Svi grafički prilozi treba da sadrže razmjernik, orijentaciju i legendu materijala. Sve grafičke priloge, uključujući 3 D 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);

-Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijele urbanističke parcele.

-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;

-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 izgledima prikazati stvarnu liniju terena.

-Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;

-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;

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

U grafičkim priložima situacija terena i podzemnim garažama nijesu dovoljno sagledivo i adekvatno prikaza garažna i parking mjesta, pa je u tom dijelu potrebno dopuniti idejno rješenje i ucrtati automobile.

U pogledu arhitektonskog oblikovanja, uklapanja u realno – postojeće okruženje i materijalizacije objekta, potrebno je isto preispitati, a posebno obratiti pažnju na krajeve objekta – odnosno ugaone istake na istočnoj i zapadnoj strani objekta.

S obzirom na utvrđenu činjenicu da prednje utvrđene nepravilnosti 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.

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 odgovarajućim upravnim aktom - rješenjem odbiti.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Obradili:

Nataša Pavičević

Siniša Minić

VLADAN STEVOVIĆ M. Arch.

