



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: 05-332/24-4445/2
Podgorica, 29.04.2024. godine

„TURKISH DEVELOPMENT“ Doo

Podgorica

Donji Kokoti bb

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

Aktom broj: 05-332/24-4445/1 od 21.03.2024.godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratilo se „TURKISH DEVELOPMENT“ D.O.O.Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO MLV“D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 21.03.2024. godine u 09:11:42 + 01'00' za izgradnju objekta za apartmansko stanovanje na lokaciji koju čini dio kat.parcele br.774 KO Bečići, koja obrazuju UP 55.5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ 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 ovlaštenja 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 Urbanističko-tehničke uslove i smjernice iz Planskog dokumenta (grafički prilog 0.5 *Detaljna namjena površina*) za predmetnu lokaciju koja se nalazi na UP 55.5, planirana je namjena **stanovanje manje gustine-SM**, a dopunska namjena je **jednoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima**. Nadalje, smjericama iz planskog dokumenta u poglavlju 5.2 *Opšti urbanističko-tehnički uslovi*, navodi se da su svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati u okviru grafičkih priloga „Regulaciono rešenje” i list „Nivelaciono rešenje” i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu **parametri maksimalne vrijednosti koji se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupiti na niže vrijednosti** (str.394).

Konkretno, za predmetnu UP 55.5 koja se nalazi u bloku 55, indeks zuzetosti je 0,60, indeks izgrađenosti 3,50, a maksimalna preporučena spratnost P+4, dok je u grafičkom prilogu „Nivelaciono rešenje” za predmetnu parcelu naznačena spratnost P+5.

Maksimalnu zadatu zauzetost je neophodno projektovati u odnosu na sve etaže (suteran i nadzemne etaže) objekta kako bi se objekat uklopio u preporučenu spratnost, predviđenu namjenu (SM) i zatečeno okruženje, a sve u cilju dobijanja optimalnog rješenja za predmetnu lokaciju.

S tim u vezi, u pogledu proračuna površine pod objektom na lokaciji, osim etaže prizemlja u zauzetost predmetne lokacije potrebno je uračunati **sve površine koje svojom horizontalnom projekcijom čine zauzetost predmetne lokacije**. Ovo se izmeđuostalog odnosi na etažu suterana čija površina koja izlazi iz ravnih viših etaža treba biti uračunata u zauzetost lokacije. Takođe, projektovana pasarela (pješačka komunikacija) sa pristupne saobraćajnice do objekta treba ući u obračun zauzetosti. Imajući u vidu da je na osnovu lista nepokretnosti površina predmetne lokacije 2.365,00 m² a maksimalni indeks zauzetosti 0,60, predmetna lokacija **može imati maksimalnu zauzetost pod objektom od 1.419,00 m²**. Dostaviti odvojen grafički prilog, na kojem će biti prikazana pokaznica površina koje su ušle u obračun zauzetosti na način da iste bude označene šrafurom-bojom.

Nije moguće jasno utvrditi saobraćajno rješenje-pristupni put do garaže objekta, te je isti neophodno detaljno prikazati kroz grafičke priloge idejnog rješenja, te dostaviti **saobraćajne uslove** od nadležnog organa.

Smjericama iz plana kota poda prizemlja za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše **3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta**. S tim u vezi, potrebno je na grafičkim priložima *Presjeci i Izgledi*, iskotirati visinu poda prizemlja objekta u odnosu na konačno uređen i nivelisan teren.

Nadalje, imajući u vidu da je idejnim rješenjem projektovan objekat sa podrumskim i suterenskim etažama, navodimo da je **podrum** podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m, a ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, dok je **suteran** podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva **predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren**, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Imajući ovo u vidu, konstatuje se da etaža suterena u objektu nije projektovana u skladu sa prethodno citiranim, budući da je otkopana sa tri strane, što se da zaključiti na osnovu grafičkih priloga idejnog rješenja (Zapadna fasada, Istočna fasada, 3D prikazi, Vertikalni presjek B2-B2). Na izgledima i presjecima naznačiti kotu okolno uređenog i nivelisanog terena.

U poglavlju plana 5.3.1. *Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata-stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem*, navodi se da su **krovovi ovih objekata kosi**, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%, te je objekat potrebno projektovati u skladu sa zadatim smjericama.

U pogledu Oblikovanja objekta Plan navodi: Principi oblikovanja arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa **kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom** i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i : - **ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)** - poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata - prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije - **racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno** - odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata i td. Budići da projektovani objekat svojom formom, oblikovanjem i arhitektonskim izrazom ne zadovoljava kontekst u kojemu nastaje, pa se ne uklapa u zatečeni ambijent i ne zadovoljava principe mediteranske arhitekture koje planski dokument potencira, neophodno je pronaći drugačiji pristup i arhitektonski izraz u oblikovanju objekta i isti uklopiti sa okolnim zatečenim okruženjem.

Dostaviti **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i njene površine, kao i precizirati preko kojih katastarskih parcela je obezbijeđen kolski prilaz objektu i u čijem su vlasništvu iste – u originalu sa potpisom i pečatom; **Izjavu odgovornog inženjera** sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara - potpisana i pečatirana, kao i **Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu**, izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije koji mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu i sproveden u List nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu.

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). Na svim grafičkim prilogima naznačiti GL, RL i linije urbanističkih 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**.

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. Naznačiti GL, RL i linije urbanističke parcele. Dostaviti dodatan broj presjeka kroz objekat, u cilju adekvatnog sagledavanja projektovanog objekta. Odnosno, dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

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.

Osim navedenog, potrebno je dostaviti Ugovor o zajedničkoj izgradnji, zaključen između „TURKISH DEVELOPMENT“ D.O.O.Podgorica i Stanišić Milana kao vlasnika katastarske parcele, br. 447 K.O.Budva iz Lista nepokretnosti 774, ovjeren od strane nadležnog organa.

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 rešenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V. D. **GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik