



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

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/23-6795/4
Podgorica, 30.10.2023. godine

“ VHM DEVELOPMENT ” D.O.O.

Ul.Grebice bb

NIKŠIĆ

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

Aktom br. 09-332/23-6795/1 od 04.09.2023. godine, "VHM DEVELOPMENT" D.O.O. NIKŠIĆ, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene (turističkog objekta) – depadans hotela sa kondo modelom poslovanja, Emerald Mountain Residence projektovanog od strane "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 04.09.2023. u 07:55:00, +02'00', na katastarskoj parceli, br: 2718/15 K.O. Žabljak, na urbanističkoj parceli UP 230c, zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Žabljak, za zone I, J, G, H, E, F I C I k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj: 02/19).

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 Vas obavještava, nakon uvida u tehničku dokumentaciju, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka o sledećim nepravilnostima:

Polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.1. i 4.tač. 1. al. 1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17), a nakon uvida u predmetni zahtjev i spise predmeta, dopunjeni zahtjev, odnosno na osnovu uvida u predmetno idejno rješenje, projektovanog od "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 04.09.2023. u 07:55:00, +02'00', Glavni državni arhitekta je utvrdio i konstatovao, da je

isto neuredno i 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), Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i pravilima struke, a ovo iz sledećih razloga:

-Naime, shodno članu 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, Tehnička dokumentacija, koja se izrađuje kao idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat i projekat izvedenog objekta, mora biti izrađena na način da su projektovana tehnička rješenja objekta u skladu sa: Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon); posebnim propisima; pravilima struke; i urbanističko-tehničkim uslovima.

-Shodno članu 3 predmetnog Pravilnika, Idejno rješenje treba sadržati prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi davanja saglasnosti državnog arhitekta za zgrade, trgove i ostale javne površine, odnosno radi sagledavanja resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata sa ciljem da se usvoji makrolokacija i prostorna dispozicija objekta, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, faznost građenja, odnos prema prostoru i životnoj sredini.

-Članom 13, stav 6, 8 i 9, Pravilnika, Sadržaj i broj grafičkih priloga tehničke dokumentacije mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koje je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan; Svi grafički prilozi treba da budu potpisani od strane vodećeg i odgovornog projektanta na obrascu 6. Grafička dokumentacija idejnog rješenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata. 3D vizuelizaciju sa prikazom postojećeg okruženja.

-Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne lokacije kompleksa objekata sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata, i visinu, udaljenja i visinske kote potpornih zidova. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

-Prikazati nagib krovnih ravni.

-Dostavljeno Idejno rješenje ne sadrži dovoljan broj poprečnih i podužnih presjeka kroz objekte, kao i ne sadrži dovoljan broj iskotiranih međusobnih udaljenja objekata na lokaciji, gabarita i dimenzija objekata i njihovih djelova (terasa, lođa, smicanja gabarita objekata, žardinjera, platoa različitih namjena i materijalizacije, potpornih zidova itd).

-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; Na presjecima 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.

-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;

-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), i potpisane od strane odgovornog projektanta.

-Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine, potrebno je izraditi studiju sjenke predmetnog objekta i njen uticaj na okolne objekte i okruženje, i stu dostaviti uz idejno rješenje.

-Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da u grafičkim priložima (po osnovama) i u tekstualnom dijelu – tehničkom opisu i izjavama, nije naznačeno koje površine (prostorije i prostori) objekata po svim etažama su ušle u korisnu bruto građevinsku površinu BRGP, koja je uzeta u obzir za izračunavanje indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti, pa se sa sigurnošću ne može utvrditi dali su ispoštovani indeksi izgrađenosti i zauzetosti; nije prikazan dovoljan broj presjeka kroz objekat i kroz cijelu dužinu i širinu urbanističke parcele sa trotoarima, prilaznim stazama i saobraćajnicama, kako bi sve bilo sagledivo. Na situacijama objekata i uređenja terena nijesu dovoljno iskotirana udaljenja od susjednih parcela i objekata, kao i da nijesu dovoljno prikazane visinske kote na objektu i uređenom terenu.

-Idejnim rješenjem – grafičkim prikazom i tekstualnim dijelom, jasno prikazati i naznačiti, koje su etaže, prostorije i ostali prostori i građevinski elementi uzeti u obzir prilikom izračunavanja osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnost, odnosno visina objekta i građevinska linija. Posebno se osvrnuti na prostor otvorenog i zatvorenog bazena i prostora sa ležaljka sa izjašnjenjem da li je isti uzet u obzir prilikom obračuna osnovnih urbanističkih parametara.

-Dostaviti idejno rješenje na cd-u u dwg formatu, kako bi se moglo utvrditi da li su ispoštovani osnovni urbanistički parametri: indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnost, odnosno visina objekta i građevinska linija.

-Materijalizacija i kolorit objekta nije usklađen sa glavnim objektom Hotela na susjednoj urbanističkoj parceli br. 230d , pa je u tom smislu potrebno isto usaglasiti.

Na osnovu svega prethodno utvrđenog, konstatuje se da idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa pomenutim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 44/18 i 34/19), Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i pravilima struke, pa se ne može utvrditi da li je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti, Indeksa izgrađenosti, spratnosti, odnosno visina objekta i građevinske linije.

U smislu postupanja po čl. 51.st.1. Zakona o upravnom postupku u kojem je propisano da je stranka u upravnom postupku, fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku, to je, kod činjenice da je čl.91.st. 2. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa), potrebno da ovom ministarstvu dostavite dokaz o pravu svojine ili nekom drugom pravu na kat. parceli br. 2718/15 K.O. Žabljak I, budući da je uvidom u List nepokretnosti 637-prepis, utvrđena svojina Baranin Mitra u obimu prava 1/1 sa unijetom zabilježbom u Podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti notarskog zapisa-pravnog posla : Ugovora o prodaji , UZZ br. 202/2023 od 08.08.2023. godine do isplate kupoprodajne cijene, najkasnije do 31.03.2024. godine.

Utvrđene nepravilnosti, potrebno je otkloniti u roku od 8. dana od dana prijema ovog akta. U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
VLADAN STEVOVIĆ M. arch.

Obradili:

Nataša Pavičević

Siniša Minić

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

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: 2023.10.30 15:04:43 +01'00'