



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

Broj: 09-332/23-981/2
Datum: 17.02.2023.godine

Za Zarić Momčila i Rakočević Gorana

punomoćnik **Tomislav Jović**

BUDVA

Žrtava fašizma bb

Aktom broj: 09-332/23-981/1 od 07.02.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, prosljeđen je predmet od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Zarić Močilo i Rakočević Goran iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2022 godine u 12:25:44 + 01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta Su(G)+P+2 na dijelu UP III-27, koju čine katastarske parcele br. 536/1 i 538/1 KO Buljarica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva.

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, 82/20 i 86/22), 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).

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva na dijelu UP III-27 koju čine kat. parcele broj 536/1 i 538/1 KO Buljarica I, planirana je mješovita namjena (MN).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP= 583,74 m², indeks izgrađenosti 0,69, indeks zauzetosti 0,23 i spratnost objekta 3 nadzemne etaže.

Shodno članu 237 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), **građenje na dijelu urbanističke parcele** je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Predmetna UP III-27 formirana je od kat. parcela br. 538/4, 535/2, 536/1 i 538/1 KO Buljarica I.

Uvidom u spise predmeta-dostavljeni Elaborat parcelacije licencirane geodetske organizacije, novoformirane katastarske parcele br. 538/4 KO Buljarica I (koja ima površinu od 61 m² i u vlasništvu je Vujošević Milovan Novaka) i 535/2 KO Buljarica I (koja ima površinu od 29 m² i u vlasništvu je Aković Milenko Tihomir) ne predstavljaju lokaciju za građenje idejnog rješenja, a čine nedostajući dio predmetne UP III-27.

Prema smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno opštim uslovima za izgradnju objekata DUP-a Buljarica I, urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izradnju i korišćenje parcele i objekata saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Shodno navedenom nedostajući dio UP III-27 koju čine kat. parcele 538/4 i 535/2 KO Buljarica I, ne zadovoljava osnovne uslove u pogledu veličine dijela urbanističke parcele koji omogućava izgradnju i korišćenje, obezbijeđenom kolskom pristupu na parceli što utiče na funkcionalnost dijela UP i time postaje ekonomski neisplativa. Prema ovome, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose, odnosno pokrenuti otkup kat. parcela br. 538/4 i 535/2 KO Buljarica I ili dostaviti dokaz o zajedničkoj izgradnji kako bi se kompletirala predmetna UP III-27.

Prema separatu urbanističko- tehničkih uslova iz planskog dokumenta DUP Buljarica I, za objekte mješovite namjene koji ulaze u sastav zone III c, **maksimalan broj spratova objekta je tri nadzemne etaže**. Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl.CG br. 33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum. Planom je dozvoljena izgradnja suterenske i podrumske etaže. Spratnost predmetog objekta je Su(G)+P+2, čime se dobija objekat od četiri nadzemne etaže što nije u skladu sa urbanističkim parametrima iz DUP-a Buljarica I.

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“ br. 24/10 i 33/14) objekte je potrebno prilagoditi **licima sa invaliditetom** i licima smanjene pokretljivosti povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Planiranim idejnim rješenjem u suterenu objekta-garaži predviđeno je jedno parking mjesto za osobe sa invaliditetom. Kako je u suterenu predviđeno samo stepenište kao vertikalna komunikacija do viših etaža, potrebno je za osobe sa invaliditetom predvidjeti vertikalnu komunikaciju lift/kosopodizna platforma. Pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (“Sl. list “ br. 51/08, 34/11, 35/13, I 33/14”).

Dostaviti **3D prikaze** objekta iz više pogleda, iz gornjeg rakusa, tako da svi njegovi djelovi sa pripadajućim uređenjem terena budu jasno prikazani.

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 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.