



Broj: 09-332/23-4391/7
Podgorica, 26.10.2023. godine

„GREEN LINE INVEST“ DOO

BAR

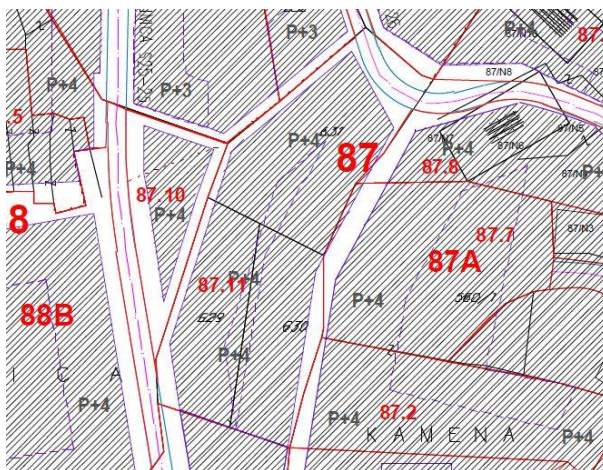
Poslovni centar Kula A, BSC

Aktom broj: 09-332/23-4391/1 od 29.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog ministarstva - Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Green Line Invest“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno - poslovnog objekta na dijelu UP 87.11, koji čine kat. parcele br. 629/1, 630 i 631/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a Bečići Opština Budva, projektovano od strane „NG DESIGN“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.08.2023.godine 11:02:09 + 02'00'.

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 ovlaštenja 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).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

Uvidom u grafički dio plana, *Izvod Nivelaciono rješenje*, utvrđeno je da je za predmetnu urbanističku parcelu UP 87.11, u zahvatu DUP-a „Bečići“, predviđena spratnost P+4. Daljim uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je projektom predviđen objekat Blok A spratnosti P+7, objekat Blok B spratnosti P+7 i Kula spratnosti -3Po+P+10, što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.



Izvod iz grafičkog priloga br. 8 Nivelaciono rješenje - Model

Dostavljenim Idejnim rješenjem planirana je izgradnja stambeno - poslovnog objekta na dijelu UP 87.11, koji čine kat. parcele br. 629/1, 630 i 631/1 KO Bečići. Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije, te Izjavu geodetske organizacije, utvrđeno je da predmetnu urbanističku parcelu 87.11, blok 87, podblok 87A, u zahvatu DUP-a „Bečići“, čine katastarske parcele broj 631/1, 629/1, 630, dio 634 i dio 628/1 KO Bečići. Potrebno je u **Izjavi geodetske organizacije, navesti podatke o kvadraturama svih parcela novog stanja i/ili njihovih djelova** (posebno za dio kat. parcela 634 i 628/1 i za parcele 631/2 i 631/3 KO Bečići) **koje ulaze u sastav predmetne urbanističke parcele**. Takođe, elaborat parcelacije mora biti **ovjeren** od strane Uprave za nekretnine.

Osim toga, neohodno je dostaviti **Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

U skladu sa članom 52 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* („Sl. List CG” br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/20, 86/2022 i 4/2023) *Kompletiranje urbanističke parcele*, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na katastarske parcele koje ulaze u sastav UP 87.11, a koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva i za koje nije dostavljen ugovor o zajedničkoj izgradnji. Za iste je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji.

Predmetna urbanistička parcela UP 87.11, blok 87, podblok 87A, u zahvatu DUP-a „Bečići“, Opština Budva, nalazi se u okviru namjene Apartmansko stanovanje. Poglavlje 4.3.1. *Bilansi kapaciteta po urbanističkim parcelama i blokovima*, tabela *Blok broj 87*, navodi da je za predmetnu urbanističku parcelu 87.11, maksimalan broj stanovnika 281.08. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je u tehničkom opisu naveden podatak da je planirano ukupno 141 apartman, i to Blok A - 30 apartmana, Blok B - 30 apartmana, Blok Kula - 81 apartman. Na osnovu uvida u grafičke priloge, odnosno strukturu apartmana i broj ležaja, utvrđeno je da je ostvaren kapacitet za cca 250 stanovnika, odnosno 127 stambenih jedinica. Neophodno je uskladiti podatke iz tehničkog opisa sa planiranim stanjem predstavljenim na grafičkim priložima.

Član 10 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* („Sl. List CG” broj 9/12) propisuje da izlaz iz pojedinih nivoa garaže može da bude direktno napolje ili preko sigurnosnog stepeništa koje mora da bude obezbijeđeno tako da vatra i dim ne prodiru na sigurnosno stepenište dok požar traje u objektu. Sigurnosno stepenište mora da ima korisnu širinu najmanje 1 m i može da bude spoljašnje, unutrašnje sa natpritiskom (minimum 20Pa, maksimum 80Pa) i unutrašnje sa provjetravanjem pretprostorom sa natpritiskom vazduha. Površina pretprostora mora da iznosi najmanje 5 m, s tim da pretprostor ne može da bude uži od 1,25 m. Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje, *Osnova garaže na nivou -2*, utvrđeno je da je predviđeno evakuaciono stepenište koje nije projektovano u skladu sa *Pravilnikom*.

Dalje, kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati namjenu, opnu i fasadu objekta, a što se posebno odnosi na fasade Bloka A i Bloka B koje su orjentisane jedna ka drugoj, i koje su u odnosu na prednje ostale u potpunosti nerazrađene. **Potrebno je oblikovanje uskladiti sa namjenom i sadržajem, tako objekat ima prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog projektnog rješenja**, a sve u skladu sa ambijentom lokacije.

Poglavlje 5.2. *Opšti urbanističko - tehnički uslovi, Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele*, propisuje da objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkanu bez otvora, osim ako nije planom predviđeno da se gradi na parceli, te da mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija, da mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda (uz poželjnu saglasnost) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima, i na udaljenju većem od 250cm uz mogućnost otvaranja otvora normalnih dimenzija.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog Uža situacija, utvrđeno je da je objekat Kula, predviđen na udaljenju od 200cm od susjedne parcele. Daljim uvidom u grafički prilog *Presjek 2 - 2* utvrđeno je da nije data kota parapeta po etažama, ali je moguće zaključiti da nije predviđen visoki parapet, odnosno da nisu ispoštovane smjernice date planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđen kolski pristup parceli sa jugozapadne strane, i to preko pazele broj 628/1 KO Bečići koja nije u vlasništvu investitora. Isto je potrebno korigovati i priključak ukinuti s obzirom da je planskim dokumentom predviđen pristup predmetnoj parceli sa sjeverne strane, sa javne saobraćajnice, odnosno kat. parcele broj 631/2 KO Bečići, ili isti planirati sa jugozapadne strane preko katastarske parcele 629/2 KO Bečići.

Osim navedenog upućeno je na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

Uža situacija treba da bude prikazana sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.). Sa jasno definisanom namjenom površina na parteru (saobraćajnica, stepeništa, rampe, pješačke staze i zelene i slobodne površine).

Potrebno je iz Tehničkog opisa ukloniti specifikaciju lift platforme koja nije predviđena u podrumskim etažama.

Grafički 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. **Situacija treba da sadrži jasno definisanu namjenu površina na parteru, jasno označen kolski i pješački prilaz, kao i označene ulaze u objekte.** Grafičke priloge je neophodno međusobno uskladiti, na situacijama jasno prikazati sve zelene i slobodne površine koje su prikazane na 3d izgledima.

Osim toga, neophodno je u okviru uređenja partera predvidjeti zaseban i reprezentativan pješački pristup parceli i objektima, tako da se isti ne ostvaruje preko interne saobraćajnice, čime se ugrožava sigurnost pješaka, sve u skladu sa pravilima struke.

Takođe, visinske razlike između trotoara i kolovoza, i svih drugih denivelisanih djelova parcele i planiranih objekata kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena*, utvrđeno je da se bloku Kula pristupa sa kote +0.00, preko planiranog stepeništa, te da je kota prizemlja objekta takođe +0.00, što nije moguće s obzirom da se iz grafičkog priloga na osnovu ucrtanog planiranog stepeništa može zaključiti da bi kota prizemlja trebalo da bude iznad kote partera ispred samog ulaza u objekat. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim, pažljivo ucrtati visinske kote za sve denivelacije na parteru, a posebno za pristupne površine ispred objekata.

Na osnovu podataka dobijenih iz geodetske podloge, potrebno je precizno navesti visinske razlike koje se savladavaju rampama u dijelu interne saobraćajnice U dijelu rampe jasno prikazati priključak za podzemnu garažu.

Karakteristični **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 grafičkim priložima iskotirati dimenzije podzida.

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. Na osnovu dostavljenih 3d prikaza nije moguće jasno sagledati planirane objekte i pripadajuće uređenje terena.

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja - član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupka.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.