



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: 09-332/23-302/2
Datum: 31.01.2023.godine

“AREN MONTENEGRO” DOO

BUDVA

Lazi bb

Aktom broj: 09-332/23-302/1 od 17.01.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, proslijeđen je predmet od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca „AREN MONTENEGRO“ doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „LINEAARS“ doo Cetinje, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.11.2022 godine u 10:51:16 + 01'00', za izradnju objekta Apartmani G+P+3 na UP 49, koju čine katastarske parcele br. 2531/12, 2528/9 i 2529/5 KO Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), 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 Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva na UP 49 koju čine kat. parcele broj 2531/12, 2528/9 i 2529/5 KO Budva, planirana je namjena stanovanje srednje gustine (SS).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP= 995 m², indeks izgrađenosti 1,85, indeks zauzetosti 0,50 i spratnost objekta do P+3.

Shodno spisima predmeta utvrđeno je da se u zahtjevu za davanje saglasnosti i grafičkim prilogima idjenog rješenja navodi da se **lokacija** predviđena za građenje objekta sastoji od kat. parcela br. 2531/12, 2528/9 i 2529/5 KO Budva koje formiraju UP 49.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju- idejno rješenje konstatuje se da je predmetni objekat planiran na dijelu UP 49 koju čine kat. parcele 2531/12 i 2528/9 KO Budva. Potrebno je uskladiti tehničku dokumentaciju, odnosno precizno navesti koje kat. parcele ulaze u stastav lokacije predviđene za građenje objekata na osnovu kojih su utvrđeni parametri za izgradnju. Na osnovu prethodno navedenog, potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.

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.

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije licencirane geodetske organizacije katastarska parcela br. 2529/5 KO Budva, koja ulazi u sastav predmetne UP 49 ima površinu od 79 m² i u vlasništvu je Poglajen Jure, Nikolić Konstantin Ljiljane i Poglajen Nika. Prema smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno opštim uslovima za izradnju objekata LSL-a Komoševina, minimalna površina parcele predviđene za gradnju iznosi 370 m². Shodno navedenom kat. parcela 2529/5 KO Budva ne zadovoljava osnovne ulsove u pogledu veličine urbnističke parcele, obezbijeđenom kolskom pristupu na parceli što utiče na njenu funkcionalnost i postaje ekonomski neisplativa. Prema ovome, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose, odnosno pokrenuti otkup pomenute kat. parcele ili dostaviti dokaz o zajedničkoj izgradnji kako bi se kompletirala predmetna UP 49.

Smjernicama iz planskog dokumenta gradnja je moguća do **građevinske linije** prikazane na grafičkim priložima br. 6 – Plan parcelacije i regulacije, br. 7 - Plan koji sadrži urbanističko-tehničke uslove za sprovođenje plana. Istureni građevinski elementi **ne smiju** prelaziti građevinsku liniju. Uvidom u idjeno rješenje konstatuje se da objekat u nekim djelovima prelazi zadatu GL. Objekat uskladiti sa GL linijom i na svim osnovama, presjecima i izgledima potrebno je prikazati GL i UP linije.

Prema planskom dokumentu LSL “Komoševina I”, za svaku parcelu na kojoj je ovim planom predviđena gradnja, neophodna je izrada **geo-mehaničkog elaborata** koji bi pokazao da li je moguće graditi na toj parceli. Ovim elaboratom utvrdila bi se maksimalna spratnost (koja ne bi mogla premašiti najvišu dozvoljenu spratnost predviđenu planom, nego bi mogla biti samo manja) kao i način fundiranja objekta.

Dimenzije parking mjesta na svim površinama predviđenim za parkiranje, kao i prilaz objektu i planiranim parking mjestima treba da budu u skladu sa važećim standardima i propisima. Uvidom u idejno rješenje širina prilaznog puta do garažnog parking mjesta PM 7 i PM 8 je nedovoljne širine tj. iznosi 2 m, te se u tom smislu nijima ne može pristupiti.

3D prikazi objekta nisu u skladu sa ostalim grafičkim priložima idejnog rješenja. Ovo se odnosi na poziciju ulaza u objekat koji je na 3D prikazima pocizioniran na mjestu gdje je u osnovi suterena planiran garažni boks za parking mjesto PM 7. Uređenje partera u grafičkom prilogu 01-A Vanjsko uređenje nije vjerodostojno prikazano u 3D priložima idejnog rješenja.

Dostaviti vjerodostojne 3D prikaze objekta iz više pogleda, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Na svakom prilogu prikazati po maksimalno dva 3D prikaza objekta.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta LSL „Komoševina I“ uskladiti ukupnu količinu zelenih površina sa brojem stanovnika. Uz saobraćajnice formirati tampon zelenilo u vidu drvoreda ili grupacija biljaka. Razmak sadnica u drvoredima je oko 7 m. Odnos listopadnog i četinarskog drveća trebalo bi da bude 3:1. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtijevaju posebne uslove. Kada se projektuju pješačke staze treba voditi računa da se postavljaju po najkraćim pravcima do objekata. U zavisnosti od inteziteta korišćenja, njihova širina treba da bude od 1,5 do 3 m.

U gafičkim priložima potrebno je naznačiti i prikazati poziciju vanjskih elemenata klima uređaja te ih je potrebno sakriti brisolejima ili ovo riješiti na drugi odgovarajući način.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenje uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade gdje je potrebno jasno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati **osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom**.

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 3 (tri) 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.