



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: 09-332/23-785/5  
Podgorica, 03.04.2023. godine

**“ELEGANCE TOURISM HOTEL AND EVENT MANAGMENT SERVICES”  
Budva**

**BUDVA**  
XVI (Zgrada solidarnosti)  
Lokal br.7

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

Aktom broj 09-332/23-785/1 od 31.01.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, proslijeđen je zahtjev od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca “Elegance tourism hotel and event managment services” Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2022. godine u 12:50:37 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 17, blok br.28, koju čini kat.parcela br.711/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun” (“Službeni list Crne Gore ”-opštinski propisi broj 26/08), 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, 86/22 i 4/23), 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).

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno

rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Potkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08), Opština Budva, u okviru urbanističkog bloka br. 28, na dijelu UP 17, na katasatrskoj parceli broj 711/2 KO Budva, planirana je namjena stanovanje srednje gustine SS1 (niski i srednje visoki objekti)

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=350,75 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,38, indeks izgrađenosti 1,15 i spratnost objekata G+P+2.

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u za predmetnu UP 17, konstatovano je da parcele 714/9, 710/13 i 714/10 koje takođe pripadaju predmetnoj urb.paceli 17 i preko kojih se sa saobraćajnice pristupa na predmetnu parcelu nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva, te je neophodno otkupiti navedene parcele od Lazović Jova (714/9) i države ili opštine (710/13 i 714/10) ili priložiti ugovor o zajedničkoj izgradnji za iste, o čemu ste bili obaviješteni i aktom Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br.UPI-22-332/22-130/4 od 23.11.2022. godine.

U okviru tekstualnog dijela DUP-a "Potkošljun" 6.9.2 Horizontalna i vertikalna regulacija, navodi se da minimalno **odstojanje objekta** od susjednog objekta iznosi 4,00 m. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da se objekat u odnosu na bočni susjedni objekat postavlja na udaljenju manjem od 4 m, te je potrebno korigovati idejno rješenje u pogledu ovog parametra.

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da su neophodna **parking** mjesta predviđena u okviru objekta i to dvije garaže i jedno PM na parceli. Iz bezbjednosnih razloga nije dozvoljeno postavljanje parking mjesta i parkiranje direktno sa ulice, već je potrebno predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele (ovo se posebno odnosi na parking mjesto u parteru).

Prema grafičkom prilogu 05. Osnova prizemlja konstatuje se da je prostorija označena brojem 04 definisana kao **ostava** površine 21.93 m<sup>2</sup>. Nadalje, utvrđeno je da se u prostoriji sa bočne strane ka susjednom objektu predviđaju dva otvora (širine 1,4 m i 0.8 m), a da je sa zadnje strane ka dvorištu predviđen francuski balkon širine 2.4 m. Nije jasno kako je data prostorija predviđena kao ostava shodno njenom projektovanju u smislu veličine, broja i veličine otvora na fasadi.

Shodno urbanističko-tehničkim uslovim tačka 9.0 *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*, **oblikovanje** planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje. Poželjna je primjena prirodnih, građevinskih materijala. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida...Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da građevinski kamen nije primjenjen u završnoj obradi fasada, te ga je potrebno predvidjeti u što većem procentu kroz promjenu fasadne ravni.

**Svi grafički prilozi** treba da sadrže razmjernik, orijentaciju i legendu površina.

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, u suprotnom, ovaj javnopravni

organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**