



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: 09-332/23-547/2
Datum: 07.02.2023.godine

“AREN MONTENEGRO” DOO

BUDVA

Lazi bb

Aktom broj: 09-332/23-547/1 od 24.01.2023. 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 „Arhi studio dizajn“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.01.2023 godine u 10:46:53 + 01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta G+P+3 na UP 46, koju čine katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 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 Lokalna studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva na UP 46 koju čine kat. parcele broj 2528/13 i 2531/7 KO Budva, planirana je namjena stanovanje srednje gustine (SS).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP= 1.338 m², indeks izgrađenosti 1,95, indeks zauzetosti 0,50 i spratnost objekta do P+3.

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list“ br. 24/10, 33/14), član br. 43, definisane su **bruto gustine stanovanja** za površine za stanovanje u zavisnosti od njegovog tipa. Za površine za stanovanje srednje gustine (SS) bruto gustina stanovanja iznosi od 120 - 250 stanovnika/ha. Predmetnim idejnim rješenjem projektovano je 23 apartmana sa 64-80 ležajeva čime je prekoračena gustina stanovanja predviđena planskim dokumentom.

Uvidom u predmetni zahtjev-idejno rješenje konstatuje se da je objekat planiran kao **apartmanski objekat**, ukupno 23 apartmana. Shodno članu 2 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. List br.” 24/10, 33/14), objekat sa pet i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta pripada kategoriji objekata turistički apartmanski blok. Potrebno je idejnim rješenjem navesti kojoj kategoriji ugostiteljskog objekta pripada planirani objekat (broj zvjezdica). Prema prethodno pomenutom Pravilniku garsonjera ne može biti kategorisana kao smještajna jedinica u ugostiteljskom objektu. Apartmanski blok podrazumijeva isključivo apartmane te u tom smislu soba ne može biti jedinica u predmetnoj tipologiji objekata. Shodno članu 15 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, apartman se sastoji od dnevnog boravka koji može da ima predsoblje, opremljenu kuhinju i toalet, jedne ili više spavaćih soba i najmanje jednog kupatila, u skladu sa kategorijom.

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 105 Uslovi za **nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama**, planskim rješenjima treba planirati pretpostavke za nesmetano kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću, projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Prema članu 95 Uslovi za lica sa invaliditetom, Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. List br.” 24/10, 33/14) ugostiteljski objekat mora da ispunjava uslove za nesmetan pristup, kretanje i boravak lica sa invaliditetom, u skladu sa ovim pravilnikom i posebnim propisom. Predmetnim idejnim rješenjem nije omogućen pristup licima sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti time što je projektovano stepenište za prilaz denivelisanom terenu, odnosno ulazu u objekat. Neophodan broj apartmanskih jedinica i parking mjesta, kao i pristup objektu planirati prema Pravilniku 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”).

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.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno područje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da svaki dio objekta bude prikazan. 3D prikaze objekta je potrebno dostaviti tako da na svakom prilogu budu po maksimalno dva prikaza iz različitih pogleda, kako bi se što jednostavnije mogli sagledati.

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.