



Broj: 09-10398/2

Datum: 21.02.2023.godine

## „UNIPROM HOTELI“ DOO

**NIKŠIĆ**

Novaka Ramova 17

Aktom broj 09-10398/1 od 30.12.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Uniprom hoteli“ d.o.o. iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio synthesis“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2022 godine u 09:52:35 + 01'00', za izgradnju ugostiteljskog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 1.17e, Blok B1, na katastarskim parcelama 2429/1 i 2430 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centar Budva (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.25/11), 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 i 82/20), 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).

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Budva - centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 25/11), Opština Budva, u bloku B1, na dijelu UP 1.17e, na kat. parc. 2419/8, 2429/1, 2430 KO Budva, planirana je namjena CD3 - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; poslovne zgrade i CD5 – ugostiteljski objekti; poslovne zgrade.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.036,60 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.60, indeks izgrađenosti 2.83, spratnost odnosno visina objekata P+3.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je sledeće:

U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Službeni list Crne Gore“, br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje, tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih

ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila** i **procenat popločanja** na parceli. **Tehnički opis mora biti uredno potpisan i pečatiran od strane odgovornog inženjera.**

**Nisu dostavljene fotografije postojećeg stanja lokacije.**

**Nije dostavljen Obrazac 3** - Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima – sa potpisom i pečatom odgovornog inženjera.

**Vertikalna regulacija - spratnost odnosno visina objekta nije usklađena sa urbanističkim parametrima** datim za predmetnu lokaciju. Shodno Planskom dokumentu, planirana spratnost je P+3, dok je idejnim rješenjem predviđen objekat spratnosti Su+P+6.

**Saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje ili garažiranje vozila, nije obezbijeđeno.** Planom je propisana obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)
- suterenska garaža
- parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja shodno Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014):

- poslovanje (na 1000 m2) ----- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m2) ----- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m2) ----- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m2) ----- 120 pm (40-200 pm);

**Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.**

**Kolski pristup predmetnoj lokaciji nije obezbijeđen.** Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020.) građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće ukoliko nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu, uz uslov umanjavanja propisanih indeksa za nedostajući dio parcele.

Shodno Planskom dokumentu, **potrebna je izrada Urbanističkog projekta** za kompletnu predmetnu zonu bloka 1B, odnosno urbanističke parcele UP 1.17a, UP 1.17b, UP 1.17c, UP 1.17d, UP 1.17e, UP 1.17f.

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, a ovo u roku od 8 (osam) 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.**