



Broj: 09-332/23-4391/3
Podgorica, 27.07.2023. godine

GREEN LINE INVEST DOO

BAR

Poslovni centar Kula A,BSC

Aktom broj: 09-332/23-4391/2 od 30.05.2023.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 29.05.2023.godine 10:31:38 + 02'00'.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostake otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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).

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

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 dati podatak o kvadraturi parcela i/ili njihovih djelova (posebno za dio kat. parcele 634 i 628/1 KO Bečići) koje ulaze u sastav predmetne urbanističke parcele, kako bi se precizno utvrdila kvadratura preostalog dijela urbanističke parcele.

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 planiran 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 376 stanovnika, čime je prekoračen gore navedeni parametar dat planskim dokumentom. Gustinu stanovanja je neophodno planirati racionalno, u skladu sa datom namjenom i smjernicama iz planskog dokumenta.

Planskim dokumentom predviđena je maksimalna visina nadzidka potkrovne etaže koja iznosi 1.50m, računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Presjek 3-3*, utvrđeno je da visina nadzidka u dijelu Blok-a A i Blok-a B iznosi 3.09m, što nije u skladu sa gore navedenim. Potrebno je isto korigovati, te na grafičkim priložima presjeka prikazati projekciju krova i visinu nadzidka, kako bi se utvrdilo da li su ispoštovani gore navedeni uslovi.

Rješenje planiranih objekata se mora naslanjati na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture, a kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju treba uzeti u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje. Ambijentalni način izgradnje ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće, a prije svega krovnog pokrivača, i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovoru na potrebe savremenog života, stvoriće se preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet planiranih objekata. Jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu je krov. Kosi dvovodni krov nagiba 18-23 stepeni je najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja, i upravo iz tih razloga je prepoznat kao nosilac identiteta Budve. Njegova primjena je obavezna ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. Na osnovu toga, potrebno je uzeti u obzir uklanjanje atika koje skrivaju kosi krov kao jedan od sinonima mediteranskog stila.

Dalje, likovno i oblikovno rješenje objekta mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala, a kolorit objekta usklađen sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. U skladu sa tim, potrebno je u preispitati kolorit fasada, odnosno izbor tamnih nijansi demit fasade, koje nisu prikladne klimatskim i ambijentalnim karakteristikama područja.

Takođe, u cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekta, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekta i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Uzeti u obzir da parametri (indeks izgrađenosti, zauzetosti, spratnost) dati planskom dokumentacijom predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se kombinuju u odnosu na površinu urbanističke parcele i sve ostale uslove (gustinu stanovanja, parkiranje, ozelenjavanje itd.), tako da se na urbanističkoj parceli ne mogu ostvariti maksimalne vrijednosti svih parametara.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta 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*.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rešenja:

Potrebno je dostaviti kompletne Urbanističko - tehničke uslove sa svim priložima.

Projektni zadatak idejnog rešenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* (br. 044/18, 043/19) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rešenje tekstualna dokumentacija idejnog rešenja 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. Takođe, potrebno je dostaviti čitljive tabele rekapitulacije površina i legendu završnih obloga (*Tehnički opis str. 52-54*).

Potrebno je dostaviti **geodetska podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 meseci.

Svi **grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, **uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera na Obrascu 6** u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Potrebno je dostaviti 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. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični **presjeci/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 fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

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.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.