



Broj: 09-332/23-4391/5
Podgorica, 11.09.2023. godine

GREEN LINE INVEST DOO

BAR
Poslovni centar Kula A, BSC

Aktom broj: 09-332/23-4391/4 od 09.08.2023. 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 09.08.2023.godine 11:02:09 + 02'00'.

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 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).

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.

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. Sugerije 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.

Planirano stanovanje u nivou prizemlja nema dovoljan stepen intime u odnosu na javnu površinu i susjedne parcele i kao takvo nije funkcionalno. Neophodno je predvidjeti visinu od kote uređenog terena koja će omogućiti zaštitu od pogleda sa slobodnih površina u okviru parcele kao i javnih i drugih površina sa kojima se graniči predmetna parcela.

Prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje (makaze sistem), **pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila**. Idejno rješenje je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012)*. Ukoliko se planira parkiranje putem lift platforme, uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

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

Karakteristični **presjeci i 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 djelova 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, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja-član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupka.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.