



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-2648/2
Podgorica, 29.04.2022. godine

„KNJAZ“ DOO

PODGORICA
Evropska ulica br.2

Aktom broj 09-332/22-2648/1 od 12.04.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „Knjaz“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju TN 2 Turističkog naselja “Podvriješno” na lokaciji koju čini dio UP8, blok 22, koja se sastoji od kat.parc. br. 423/2, 422, 582,583,584/1,584/2, 584/3, 584/4, 584/5, 585 i dijela kat.parcele br.581 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Pržno- Kamenovo II za dio Kamenovo Vriješno” („Službeni list Crne Gore“ – broj 19/10).

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je važećim planskim dokumentom DUP Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vriješno (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 19/10), Opština Budva, predviđena namjena turističko naselje (TN2), a urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP=13.710,00 m², indeks zauzetosti 0,47, indeks izgrađenosti 1,14, spratnost objekata Po+P+3+Pk.

Smjernicama iz plana - Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkih objekata, navodi se da imajući u vidu značajne prirodne kvalitete ambijenta, prije svega kvalitetne vizure ka moru, objekte u ovoj zoni treba graditi u skladu sa principima ambijentalne izgradnje tako da se prirodne vrijednosti zaštite, očuvaju i unaprijede. To podrazumijeva izgradnju koja svojom malom gustinom i malom visinom objekata u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent.

- Arhitektura objekata predviđa da novi objekti treba da budu maksimalno uklopljeni u prirodni ambijent. Arhitekturu objekata volumenima, oblicima, primijenjenim materijalima i načinom uređenja slobodnih prostora treba maksimalno prilagoditi oblikama prirodnog ambijenta.
- Glavni kubus objekta mora da bude jednostavan kvadar. Glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika maksimalne spoljne dimenzije do 8x16 m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji.
- Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Za obradu fasada koristiti kamen svojstven podneblju u kojem se gradi.
- Arhitektura koja generalno odstupa od principa ambijentalne izgradnje je neprihvatljiva.

Pod ovim se podrazumijeva izgradnja objekata predimenzionisanih gabarita sa više od dvije etaže.

Uslovima za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzima predviđeno je da se suhozidi (suvomeđe) maksimalno čuvaju. Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Navedeno ne važi kod podzida koje se izgrađuju u okviru saobraćajnica.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidama predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da planirani objekat nije u skladu sa opštim i posebnim uslovima za izgradnju turističkog naselja (TN1), a naročito u pogledu gabarita objekata, materijalizacije objekata, kao i materijalizacije suhozida odnosno podzida.

Takođe, idejno rješenje ne sadrži adekvatnu 3D vizuelizaciju planiranog kompleksa u ambijent koja doprinosi razumijevanju specifičnosti ambijenta i uklapanja objekata u uži i širi ambijent.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

Gore navedeno dopuniti u skladu sa stručnim uputstvom koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

