

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: 22-U-1/5
Budva, 18.02.2019. godine

“KOSOR” d.o.o. Podgorica

Zlatica bb, Podgorica, 81 000

PREDMET: Obaveštenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj 22-U-1/1 od 14.01.2019. godine, obratili ste se Glavnem gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekata, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 33, blok broj 33A, a na kat. par. 1390/1, 1399, 1400, 1401, 1414, dijelu kat. par. 1389, 1390/2, **1396/2** i 1398 , KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br. 01/09) izrađenim od strane “A12 project” doo Podgorica.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš dopunjeni zahtjev broj 22-U-1/4 od 12.02.2019. godine, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list CG” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obaveštava vas o rezultatima ispitnog postupka. Uvidom u predloženo rješenje obaveštavamo vas o slijedećem:

- Uz predmetni zahtjev dostavljeno je idejno rješenje objekta na blok broj 33A, a na kat. par. 1390/1, 1399, 1400, 1401, 1414, dijelu kat. par. 1389, 1390/2, **1396/2** i 1398 , KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići”, čiji sastavni dio su urbanističko-tehnički uslovi broj 06-061-1506/3 od 06.12.2018. godine;
- U priloženim UTU-ma u poglavlju 4. Pravila parcelacije je navedeno da je članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18) predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele uz uslov da izgradnja ne utiče na funkcionalnost i **pristup** objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanjuju za nedostajući dio;

Dalje se navodi da kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele treba dokazati:

- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem;
- kroz izradu idejnog rješenja provjeriti da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele;
- U situacionom planu nisu definisani kapaciteti za preostali dio UP 33, što je neophodno doraditi iako taj dio urbanističke parcele nije predmet ovog idejnog rješenja. Takođe nije definisana udaljenost novoprojektovanog objekta u odnosu na susjedne objekte koji se već nalaze na terenu a dio su ove urbanističke parcele;
- *“Urbanistička parcela mora imati obezbjeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzećno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član*

51 Zakona o planiranju i izgradnji objekata). Potrebno je korigovati idejno rješenje u smislu člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG” br 64/17, 44/18), tj, planirani kolski prilaz objektu projektovati u skladu sa navedenim članovima Zakona;

- Upodobiti projekat sa članom 101 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje se navodi:

“Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugraden u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.”

Suterenski dio objekta izlazi nadzemno van granica građevinskih linija iz tok razloga je potrebno spustiti kotu suterena na podrumski nivo, planskim dokumentom je predviđeno građenje do regulacione linije (100% zauzetosti) isključivo kao podzemno građenje;

U predmetnom idejnom rješenju, podrumska etaža (garaža) je cijelim svojim vertikalnim gabaritom nadvisila najnižu kotu konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta.

- U okviru grafičkog priloga 08-“Nivelaciono rješenje”, DUP-a “Bečići”, unutar granice urbanističke parcele sivom šrafurom je definisana zona gradnje i data je mogućnost projektantu da objekat pozicionira unutar planom predviđenih građevinskih linija, ne vezujući se samo za dio parcele na kojem je definisana spratnost P+10 ,već koristeći se i ostalim dijelom na kome je definisana spratnost P+4. S tim u vezi formu objekta volumetrijski prilagoditi konfiguraciji terena. Prethodno navedeno se odnosi na visinu objekta, za koji se smatra da treba da se uklopi u okruženje i svojom formom proba da se uklopi, a ne dominira istim.

U poglavlju 5.12. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, vezanom za ***Komponovanje arhitektonike objekata*** navodi se: “Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mjestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta; visina “kule” treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekta”.

U istom poglavlju, u dijelu vezanom za ***Komponovanje arhitektonike po visini***, navodi se da prilikom projektovanja treba težiti uspostavljanju skладa u okviru tri arhitektonska “korpusa”. Ovakav sklad bi se ostvario kroz Base-middle-top concept - koncept projektovanja po kojem su zgrade vertikalno podijeljene na tri nasložene zone, koje se sastoje od dva kraja i sredine. Ove zone zajednički razjašnjavaju kompozicione principe i arhitektonski karakter forme objekata. Base (baza ili prizemna forma) definiše javnu i privatnu zonu u nivou ulice i odnos zgrade na prizemlju u odnosu na javni prostor. Top (vrh ili krovna zona) daje obris forme objekta, nasuprot neba, doprinosi urbanoj gradskoj konturi i ojačava identitet objekta u gradskom kontekstu. Middle (srednja zona) služi kao trup zgrade, proteže se između dvije krajnje forme (baze i vrha) i može biti sastavljena od jednog ili više jedinstvenih spratova, ili mnoštva sličnih nasloženih spratova koji akomodiraju različite aktivnosti.

Preporuka je pratiti smjernice iz plana, a koje se odnose na projektovanje u okviru prethodno navedena tri arhitektonska korpusa, uz predlog da bazni dio objekta bude suteren u vidu

"postamenta", preko koga objekat naleže na tlo. U srednjoj zoni objekta preporučuje se spratnost P+4, pri čemu, u cilju postizanja jače povezanosti unutrašnjeg prostora i njene "otvorenosti" ka spoljnem prostoru, akcenat treba dati na projektovanje sužene kule, koja bi predstavljala treći korpus objekta. Ovakvim pristupom ostvario bi se kompozicioni sklad i dijalog između nove i zatećene strukture, pri čemu bi se izbjegao utisak "potonuća" stambene zgrade u tlo. Ujedno bi se ispoštovale smjernice za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisnom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obaveštenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekte.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,

vd glavnog gradskog arhitekte

Ana SAMARDŽIĆ

