



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-9408/3
Podgorica, 13.12.2022. godine

MAREK MIKLUŠ I JENNIFER MULLER MIKLUŠ

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-9408/3
Podgorica, 13.12.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 i 237 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je prosljeđen od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Marek Mikluš i Jennifer Muller Mikluš, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Tria“ Doo Budva ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 16.11.2022 godine u 17:17:07 za izgradnju turističkog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima na dijelu UP br.T65, koju čine kat.parcele br.2464, 2465/1 i 2465/5 sve KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev Marek Mikluš i Jennifer Muller Mikluš, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Tria“ Doo Budva ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 16.11.2022 godine u 17:17:07 za izgradnju turističkog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima na dijelu UP br.T65, koju čine kat.parcele br.2464, 2465/1 i 2465/5 sve KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 441,08 m² (planom dato 875,40 m²), indeks zauzetosti 0,14 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,30 (planom dato 0,60), spratnost objekata S+P+1 (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-9408/1 od 28.11.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, prosljeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Marek Mikluš i Jennifer Muller Mikluš, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Tria“ Doo Budva ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 16.11.2022 godine u 17:17:07 za izgradnju turističkog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima na dijelu UP br.T65, koju čine kat.parcele br.2464, 2465/1

i 2465/5 sve KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Tudorovići" ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 441,08 m² (planom dato 875,40 m²), indeks zauzetosti 0,14 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,30 (planom dato 0,60), spratnost objekata S+P+1 (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 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), utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine do 3000 m², izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 237 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), utvrđeno je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/20-570/5 izdate 27.08.2021.godine od strane Sekretarijata za urbanizam održivi razvoj Opštine Budva; List nepokretnosti br.623 KO Tudorovići -Izvod broj 104-919-19884/2022 od 11.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcele br. 2464, 2465/1 i 2465/5 sve KO Tudorovići; Elaborat parcelacije; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije „Tudorovići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Budva, na dijelu UP T65, na kat. parcelama br. 2464, 2465/1 i 2465/5 K.O. Tudorovići, planirana je izgradnja turističkog objekta-kuća za iznajmljivanje turistima, spratnosti S+P+1-Faza I.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: namjena površina-turistička naselja (TTN); bruto razvijena građevinska površina BRGP= 875,40 m², indeks izgrađenosti 0,6, indeks zauzetosti 0,2 i spratnost objekata S+P+1.

Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kom se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija"). Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama. Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Krovovi objekata su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, a nagibi prate teren. Pokrivač je „mediteran crijep M202“. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasade finalno obraditi kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje sлагanog u horizontalne redove visine od 16-23 cm sa vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta. Na terasama obavezno predvidjeti izradu drvene pergole sa pižunom.

Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0 m uz poštovanje date građevinske linije. Na istoj urbanističkoj parceli planirati još najmanje dva parking mjesta.

Za zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleks i stanovanje sa turizmom)- neophodno je najprije: U toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; Izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege; Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo; Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje.

Preporučuje se ambijentalna izgradnja –privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijen. Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine- odnosno visina objekta ne prelazi 7,5m /GUP Budva -sektor Kamenovo –Buljarice/. Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve .
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored (dat šematski prikaz drvoreda).
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, , u okviru iste parcele,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje. Vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, sem garaža, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje turističkog objekta-kuća za iznajmljivanje turistima, spratnosti S+P+1-Faza I, projektovano od strane „TRIA“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 441,08 m² (planom dato 875,40 m²), indeks zauzetosti 0,14 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,30 (planom dato 0,60), spratnost objekata S+P+1 (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama. Prilaz predmetnoj lokaciji planiran je preko planom predviđene saobraćajnice „Ulica 4“ tj.kat. parcele br. 2465/2 KO Tudorovići (upisana u LN 373) koja je u vlasništvu Vujović Milan Danila.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 16.11.2022. 17:17:07 , za izgradnju turističkog objekta-kuća za iznajmljivanje turistima, spratnosti S+P+1-Faza I, na djelu UP T65, na kat. parcelama br. 2464, 2465/1 i 2465/5 K.O. Tudorovići, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta LSL „Tudorovići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Budva.

Uvidom List nepokretnosti br.623 KO Tudorovići -Izvod broj 104-919-19884/2022 od 11.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva, utvrđeno je da su kat.parcele br. 2464, 2465/1 i 2465/5 sve KO Tudorovići u susvojini Mikluš Muller Jennifer i Mikluš Mareka u obimu prava ½.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Marek Mikluš i Jennifer Muller Mikluš, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Tria“ Doo Budva ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 16.11.2022 godine u 17:17:07 za izgradnju turističkog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima na dijelu UP br.T65, koju čine kat.parcele br.2464, 2465/1 i 2465/5 sve KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije “Tudorovići” (“Službeni list Crne Gore” opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Napomena: Kako je pristup predmetnoj lokaciji planiran preko planom predviđene saobraćajnice „Ulica 4“ tj.kat. parcele br. 2465/2 KO Tudorovići (upisana u LN 373) koja je u vlasništvu Vujović Milan Danila, to je prije podnošenja prijave za građenje predmetnog objekta, potrebno regulisati imovinsko - pravne odnose.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

