



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: 09-332/22-4945/4
Podgorica, 04.10.2022.godine

Datum 11.10.22

“ ZEDUX “ D.O.O.Budva i Kislitsyn Ilya - Rusija

Ive Lole Ribara bb
BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gorn

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Obrađivači:
Siniša Minić, dipl.inž.arh
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:
- Naslovu;
- a/a.



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: 09-332/22-4945/4
Podgorica, 04.10.2022.godine

“ ZEDUX “ D.O.O.Budva i Kislitsyn Ilya - Rusija

Ive Lole Ribara bb
BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj I datum gorn

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Obradivači:
Siniša Minić, dipl.inž.arh
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:
- Naslovu;
- a/a.



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:09-332/22-4945/4
Podgorica, 04.10.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu " ZEDUX " D.O.O.Budva i Kislitsyn Ilya, iz Rusije, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – mogućnost fazne izgradnje, BRGP nadzemnih etaža 5187,42 m², blok 6 na urbanističkoj parceli UP 6.13, koju čine kat. parcele, br. 364/1, 365/1 i 366 sve K.O. Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Seoce" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 29/12), Opština Budva, na osnovu člana 87.stav 4. tač.1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl.18. Zakona o upravnom postupku (" Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15 40/16 I 31/17), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " ZEDUX " D.O.O.Budva i Kislitsyn Ilya iz Rusije, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – mogućnost fazne izgradnje, BRGP nadzemnih etaža 5187,42 m², blok 6 na urbanističkoj parceli UP 6.13, koju čine kat. parcele br. 364/1, 365/1 i 366 sve K.O. Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Seoce" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 29/12), Opština Budva i utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,40 (Planom predviđeno 0.50), indeks zgrađenosti 1,80 (Planom predviđeno 1,80), spratnosti objekta: Su+P+3 (preporučena – neobavezujuća spratnost po planu Po/Su + P+3) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-332/22-4945/1 od 29.06.2022.godine, " ZEDUX " D.O.O.Budva i Kislitsyn Ilya, iz Rusije, obratili su se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – mogućnost fazne izgradnje, BRGP nadzemnih etaža 5187,42 m², blok 6 na urbanističkoj parceli UP 6.13, koju čine kat. parcele br. 364/1, 365/1 i 366 sve K.O. Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Seoce" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 29/12), Opština Budva. Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, sledeću dokumentaciju: Izjavu ovlašćene geodetske organizacije " Azimut – Geo " D.O.O.Budva u kojoj je utvrđena identifikacija urbanističke parcele UP 6.13, Blok 6 koju čine katastarske parcele, br. 364, 365 i 366 sve K.O.Prijedor I, Opština Budva, gdje se kolski i pješački prilaz, lokaciji za izgradnju ostvaruje preko susjedne katastarske parcele br. 561/1 K.O.Prijedor I koja je u naravi dvosmjerna javna saobraćajnica – asfaltni put – javna saobraćajnica a nalazi se u vlasništvu Crne Gore – raspolaganje Opštine Budva; Izjavu projektanta da je idejno rješenje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 06-01-4070/2 od 29.05.2013.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto

razvijena građevinska površina, spratnost, ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji te da su ispoštivane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju; List nepokretnosti 331 – prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-10776/2022 od 24.06.2022.godine i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja 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: smjericama 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 smjericama 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 i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav 4. tač. 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3.000 m² i više .Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Stavom 4. člana 88. Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Uvidom u idejno rješenje, grafički i tekstualni dio, i izjavu projektanta, investitora "ZEDUX" d.o.o. Budva i Kislitsyn Ilya, projektovano od strane „CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. Podgorica, za izgradnju Turistički objekta – mogućnost fazne izgradnje, BRGP nadzemnih etaža 5187.42 m² m², blok 6 na urbanističkoj parceli UP 6.13, koju čine katastarske parcele br. 364/1, 365/1 i 366 sve K.O. Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Seoce" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 29/12), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjericama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,40 (planom predviđeno 0.50), indeksa zgrađenosti 1,80 (planom predviđeno 1,80), spratnosti objekta Su+P+3 (preporučena – neobavezujuća spratnost po planu Po/Su + P+3) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Lokalnu studiju lokacije "Seoce" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 29/12), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI - OPŠTI USLOVI GRAĐENJA - Osnovni uslovi
Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 8.0 „Regulaciono rješenje“ i list 7.0 „Nivelaciono rješenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za

svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može otstupiti na niže vrijednosti.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine: Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rješenje” list 8.0 i „Nivelaciono rješenje” list 7.0. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu uslove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Ukopani objekti namijenjeni za garaže, mogu da obuhvate celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele:- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore - Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost susjeda.

Građevinska bočna regulacija prema susjedu: - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo u vidu kalkana bez otvora, - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja: - odstojanje do 2.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima - odstojanje do 4.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA:

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za planirane hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl.list RCG, br. 61/10). Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova. Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: - građevinske linije, regulacione linije I indeksi, - maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja, - maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, - kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost),

namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po urbanističkim parcelama.

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Građevinska bočna regulacija prema susjedu: - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele. - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja: - odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima - odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Preporučena spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je: -na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; -na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Krovovi mogu biti ravni I preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene I namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Principi oblikovanja

Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i: ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte); poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata; prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije; racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno; odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata; korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju; korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju; korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

U cilju očuvanja identiteta i ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena prirodnih materijala, kamena i drveta. Široka primjena

kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namijenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od klimatskih faktora, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori itd. Objekti stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u prostoru, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvijetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmjerava i određuje kriterijume oblikovanja.

U spisima predmeta ima Izjave ovlašćene geodetske organizacije " Azimut – Geo " D.O.O.Budva u kojoj je utvrđena identifikacija urbanističke parcele UP 6.13, Blok 6 koju čine katastarske parcele, br. 364, 365 i 366 sve K.O.Prijevor, Opština Budva, gdje se kolski i pješački prilaz, lokaciji za izgradnju ostvaruje preko susjedne katastarske parcele br. 561/1 K.O.Prijevor I koja je u naravi dvosmjerna javna saobraćajnica – asfaltni put – javna saobraćajnica a nalazi se u vlasništvu Crne Gore – raspolaganje Opštine Budva. Takođe ima i Izjava projektanta u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 06-01-4070/2 od 29.05.2013.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Budva te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost, ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji te da su ispoštivane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

Uvidom u List nepokretnosti 331 - prepis , utvrđeno je pravo svojine Kislitsyn Ilya iz Rusije, na katastarskim parcelama, br. 364, 365, 366 sve K.O.Prijevor I, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-10776/2022 od 24.06.2022.godine. Zaključen je Ugovor o zajedničkom građenju UZZ br. 37/2022 , između " ZEDUX " D.O.O.Budva i Kislitsyn Ilya iz Rusije, unesen kao zabilježba u koloni " G " Lista nepokretnosti 331-prepis čime je dokazana legitimacija investitora u skladu sa čl. 91.st. 1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Saglasno izloženom, stekli su se uslovi da se saglasno utvrđenom činjeničnom stanju i članu 87.stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donese odluka kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

