



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Broj: 105-2105/17-2018

Podgorica, 02.08.2019. godine

HTP "MILOČER" d.o.o. Budva

BUDVA

Pod Dubovicom bb

"ADRIATIC PROPERTIES" d.o.o. Budva

BUDVA

Hotel Kraljičina plaža Miločer,
„Sveti Stefan“

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za zaštitu imovine

BUDVA

Dosavlja se rješenje broj i datum gornji o **davanju saglasnosti HTP "MILOČER" d.o.o. Budva i ADRIATIC PROPERTIES" d.o.o. Budva**, na idejno rješenje za izgradnju objekta - HOTEL KRALJIČINA PLAŽA 5*, projektovan, na lokaciji broj 1, odnosno urbanističkoj parceli broj 1, shodno Ugovoru o zakupu Hotela Kraljičina plaža broj 01-103/11 od 26.05.2011. godine, u okviru „Urbanističko-arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta Miločer, Opština Budva“ („Službeni list Crne Gore“ broj 77/15 i 74/16), koje je sastavni dio „Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore“ („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18).

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

dr Dušan Vuksanović, d.i.a.



CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 105- 2105/17-2018
Podgorica, 02.08.2019. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 39 Zakona o državnoj upravi („Službeni list Crne Gore“ broj 78/18) čl 87. i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) i člana 14 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ broj: 87/18, 02/19) rješavajući po zahtjevu HTP „MILOČER“ d.o.o. Budva i „ADRIATIC PROPERTIES“ d.o.o. Budva, donosi

R J E Š E N J E

HTP „MILOČER“ d.o.o. Budva i „ADRIATIC PROPERTIES“ d.o.o. Budva **daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju objekta - HOTEL KRALJIČINA PLAŽA 5*, projektovan, na lokaciji broj 1, odnosno urbanističkoj parceli broj 1, shodno Ugovoru o zakupu Hotela Kraljičina plaža broj 01-103/11 od 26.05.2011. godine, u okviru „Urbanističko-arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta Miločer, Opština Budva“ („Službeni list Crne Gore“ broj 77/15 i 74/16), koje je sastavni dio „Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore“ („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 105-2105/1 od 04.07.2018. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, HTP „MILOČER“ d.o.o. Budva i „ADRIATIC PROPERTIES“ d.o.o. Budva su podnijeli zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta - HOTEL KRALJIČINA PLAŽA 5*, projektovan od strane „STUDIO K“ d.o.o. iz Podgorice, na lokaciji broj 1, odnosno urbanističkoj parceli broj 1, shodno Ugovoru o zakupu Hotela Kraljičina plaža broj 01-103/11 od 26.05.2011. godine, u okviru „Urbanističko-arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta Miločer, Opština Budva“ („Službeni list Crne Gore“ broj 77/15 i 74/16), koje je sastavni dio „Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore“ („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18).

Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev imenovanih i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18 i 63/18 i 11/19) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata iz „Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore“ („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) i Urbanističko - arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta Miločer, Opština Budva“ („Službeni list Crne Gore“ broj 77/15 i 74/16) utvrđeni su urbanističko tehnički uslovi koji se između ostalog odnose i na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, a to su: konačni izgled i kapacitet hotela, utvrđeni kroz prvonagrađeno Idejno urbanističko – arhitektonsko rješenje sa sprovedenog Javnog međunarodnog konkursa, usaglašeno sa zadatim uslovima i parametrima; reprezentativni karakter arhitekture hotela, uklopljene u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja savremenih materijala i tehnologija, uključujući i slobodnu savremenu formu; primjena ravnih krovova, ozelenjenih ili korišćenih u vidu terasa sa bazenima (ukoliko su etaže objekta terasasto povučene po strmom terenu); uređenje urbanističke parcele prilagođeno terenskim karakteristikama, namjeni objekta i

uslovima datim u grafičkim prilogima Saobraćajna infrastruktura i Plan zelenih i slobodnih površina. U okviru zelenih površina, u kompleksu se mogu graditi bazeni, trgovi, parkirališta, podzemne garaže i drugi potrebni prateći (komplementarni) sadržaji u skladu sa Idejnim urbanističko – arhitektonskim rješenjem, a slobodne dijelove parcele urediti kao zonu kultivisanog zelenila hortikulturne obrade na najvišem nivou. Intimnost objekata, odn. intima korisnika, postiže se prirodnim zelenilom, pri čemu nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda.

Stoga Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, u okviru Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore“ (“Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) i Urbanističko - arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta Miločer, Opština Budva“ („Službeni list Crne Gore“ broj 77/15 i 74/16).

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je rješenjem br. 22-U-8/19-18 od 30.01.2019.godine Opštini Budva –Sekretarijatu za zaštitu imovine priznato svojstvo stranke u predmetnoj stvari i da je po žalbi HTP “MILOČER” d.o.o. Budva i “ADRIATIC PROPERTIES” d.o.o. Budva ovo ministarstvo to rješenje potvrdilo rješenjem br.UPII 105-2177/4-2018 og 15.03.2019.godine. Stoga je Glavni državni arhitekta Opštinu Budva obavjestio o rezultatima ispitnog postupka u skladu sa odredbom člana 111 Zakona o upravnom postupku. Aktom broj. 02-1819/3 od 29.07.2019.godine Opština Budva je dostavila pisano izjašnjenje u kome se nije izjasnila o sadržini planskog dokumenta u odnosu na smjernice za oblikovnost i materijalizaciju. Sem toga, stranačka legitimacija je potvrđena ugovorom o zakupu Hotela Kraljičina plaža broj 01-103/11 od 26.05.2011. godine iz kog razloga nije od uticaja na drugačije rješenje ove upravne stvari navod Opštine Budva da je glavni kolski prilaz objektu projektovan na nepokretnosti na kojoj ista ima svojinska ovlašćenja.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti HTP “MILOČER” d.o.o. Budva i “ADRIATIC PROPERTIES” d.o.o. Budva, na idejno rješenje za izgradnju objekta - HOTEL KRALJIČINA PLAŽA 5*, projektovan, na lokaciji broj 1, odnosno urbanističkoj parceli broj 1, shodno Ugovoru o zakupu Hotela Kraljičina plaža broj 01-103/11 od 26.05.2011. godine, u okviru „Urbanističko-arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta Miločer, Opština Budva“ („Službeni list Crne Gore“ broj 77/15 i 74/16), koje je sastavni dio „Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore“ (“Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

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

dr Dušan Vuksanović, d.i.a.

